

【岩見守和】

マンション関係記事

2025年5月



出所：岩見守和マンションレポート

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

～ 目次 ～

犯罪

8. ■ 800万円の借金抱える女性を引き渡して報酬——鹿児島地裁 2025年5月22日
7. ■ マンション包丁投下か けが人なし 殺人未遂も視野に捜査 産経 2025年5月22日
6. ■ 配達でマンションに立ち入り→キャディーバッグ盗んだか...逮捕 2025年5月22日
5. ■ 集合住宅の一室に侵入し1億円入り金庫窃盗容疑 男2人逮捕 朝日 2025年5月26日
4. ■ 騒音苦情対応部屋訪問…住人が管理人にスプレー噴射し負傷フジ TV2025年5月9日
3. ■ 赤ちゃんの遺体がマンション・ベランダに…女(21)逮捕 名古屋市 2025年5月9日
2. ■ 人を巻き込もうと思った…マンション自室に放火逮捕 カナロコ 2025年5月10日
1. ■ 「母と妹を殺してしまった」45歳の男逮捕 マンションに2遺体 千 2025年5月10日

事件 事故

5. ■ 大阪のタワマン 70歳男性転落、自転車男性巻き添えか 2人死亡 朝日 2025年5月19日
4. ■ タワマン巻き添え死「防ぎようない」と衝撃 産経 2025年5月19日
3. ■ 北九州市のマンションにサイコロ賭博場 工藤会系幹部逮捕 2025年5月17日
2. ■ 酒に酔い面識のない男性(76)マンション部屋侵入逮捕男性不起訴 2025年5月8日
1. ■ マンション高層階から泥団子投げた小学生 男性が大けが 熊本 2025年5月16日

火災

14. ■ 大阪・西区のマンションで火事 男性1人が死亡 住人50代男性か 2005年5月7日
13. ■ 名古屋駅近くのマンション屋上で火事 けが人なし TBS 2025年5月28日
12. ■ 富山市マンション一室火事、男性1人が死亡。日テレ 2025年5月
11. ■ 仙台市若林区のマンションのベランダでごみ焼ける火事 住人は不在 2025年5月5日
10. ■ 福岡市南区のマンションで火災 80代の住人男性にケガなし 2025年5月19日
9. ■ タワマン火災は消火や救助が困難、どう避難すべき? 読売 2025年5月22日
8. ■ 高層住宅火災 負傷者39人の半数高齢者 避難に課題浮き彫り 毎日 2025年5月23日
7. ■ 東京・柴又の7階建てマンションで火事 3階ベランダから男性救助 2025年5月8日
6. ■ 3階のベランダから炎と黒煙が上がっている」マンション火災相次ぐ 2025年5月16日
5. ■ 神戸・福原で未明にマンション火災 10階の一室から煙 2025年5月13日
4. ■ マンション10階の台所から火事 1人搬送も命に別状なし 新潟市 2025年5月7日
3. ■ 天ぷら揚げ火が上がる、マンション火事…男性額にやけど 仙台市 2025年5月
2. ■ さいたま市 男性死亡…マンションの一室から出火 2025年5月13日
1. ■ 久留米市、解体予定マンション活用し、実践的な災害対応訓練 2025年5月14日。

防災

3. ■タワマン 30 階住民「10 階からでも下りるの大変」 神戸で防災訓練 2025 年 5 月 25 日
2. ■神戸市タワマンマンション防災訓練 南海トラフ巨大地震などに備える 2025 年 5 月 26 日
1. ■タワマンや高層ビルが「地震に弱い」は間違い？ 2025 年 5 月 18 日

行政の動き

5. ■改正マンション管理適正化法が参議院の本会議で成立 TBS NEWS 2025 年 5 月 23 日
4. ■国交省「不動産情報ライブラリ」運用開始 1 周年。2025 年 5 月 15 日
3. ■個人向け国債、マンション管理組合や宗教法人にも販売へ 朝日 2025 年 5 月 8 日
2. ■自治体基幹システム標準化、経費に自治体悲鳴 朝日 2025 年 5 月 9 日
1. ■タワマン規制の神戸市が「空室税」導入を検討 有識者会議提言 2025 年 5 月 8 日

管理

11. ■タワマン建設ラッシュの裏で崩壊する「マンション管理」週刊現代 2025 年 5 月 18 日
10. ■都心新築マンション管理費値上げが止まらない 6 年間で 34%上昇 2025 年 5 月 25 日
9. ■埼玉築 40 年超マンション、大規模修繕「塩漬け」の意外な理由 山岡 2025 年 5 月 27 日
8. ■大型マンション大規模修繕でまさかのトラブル発生 山岡 淳一郎 2025 年 5 月 7 日
7. ■6 時間続く総会演説続ける住民 荒れるマンション管理の解決策朝日 2025 年 5 月 16 日
6. ■管理組合の考察(第四十九歩) 管理組合を共同運営する会 (その 3) 2025 年 4 月
5. ■渋谷一等地マンションの住民が受けた理不尽な支配 (後編) 栗田シメイ 2025 年 5 月 8 日
4. ■渋谷の一等地マンション 住民の壮絶な戦い(前編) 栗田 シメイ 2025 年 5 月 8 日
3. ■約 10 年で「約 34%増」となったマンションの「管理費・修繕積立金」2025 年 5 月 10 日
2. ■マンション修繕費高騰への対策！修繕積立金値上げで払えないときは？2025 年 5 先 9 日
1. ■管理組合が悪徳業者撃退した…大規模修繕手口跳ね返した 山岡 2025 年 5 月 16 日

タワマン

6. ■外国人爆買いのタワマン税金投入 補助金 1 兆円超…誰のための開発 2025 年 5 月 26 日
5. ■SUUMO 定点観測 晴海フラッグの異変 投げ売り前兆？デイリー新潮 2025 年 5 月 1 日
4. ■津田沼タワマン計画駅南口再開発中断 野村不動産が習志野市に通知 2025 年 5 月 24 日
3. ■津田沼駅南口に 52 階タワマン モリシア建て替え 1100 戸東京新聞 2024 年 8 月 13 日
2. ■都内の高級タワマンに住む 48 歳男性が頭を抱えた出来事 週刊 SPA 2025 年 5 月 12 日
1. ■原野を切り開いた「日ハム球場前」にタワマンを建てる… 無謀な開発 2025 年 5 月 4 日

団地再生

1. ■東久留米市滝山団地《レトロ団地》がブームになっている“なぜ” 2025 年 5 月 13 日 古

法律 裁判

6. ■マンション高層階小学生が泥団子、被害者救済どうなる？2025 年 5 月 23 日 弁護士 JP

5. ■ マンションと法 49 滞納管理費をテーマにした裁判例 弁護士 豊田秀一 2025 年 4 月
4. ■ サブリース物件のオーナーが解約できた理由は？ 弁護士辻田 寛人 2025 年 5 月 9 日
3. ■ ハチが巣くった 3 年放置の迷惑バイク 撤去したマンション管理会社 2025 年 5 月 11 日
2. ■ 「家賃支払い遅れで物件を施錠」は許される？ 田中 高二 2025 年 5 月 8 日
1. ■ 自宅前のごみ集積所 町内会に移設求めた訴えに裁判所は 朝日 2025 年 5 月 10 日

外国人・民泊問題

7. ■ 晴海フラッグで住人たちを悩ませる「中国人観光客の違法民泊問題」B2025 年 5 月 26 日
6. ■ 晴海フラッグがチャイナタウン化 ヤミ民泊横行溢れる禁止張り紙 2025 年 5 月 26 日
5. ■ 東京最も中国人に買われている場所 中国人向け不動産サイト調査 2025 年 5 月 15 日
4. ■ 変わる中国人の都内マンション購入事情 買い方と素顔の変化 2025 年 05 月 15 日
3. ■ 外国人の住宅購入規制、日本は異例の緩さー リーディー・ガロード 2025 年 5 月 28 日
2. ■ 想定外のスピードで進む「住民の 1 割が外国人」時代…読売 2025 年 5 月 28 日
1. ■ 橋本ドン 今後どのようにお付き合いしていくのか？！それが大事ですね？？

環境問題

4. ■ 大山街道・高層マンション着工から半年 「建設阻止」ネットで発信 2025 年 5 月 28 日
3. ■ 「生徒に対する盗撮の危険性が高まる」名門女子校東京都を提訴 2025 年 5 月 7 日
2. ■ マンション事業者に高さ引き下げ申し入れ 松江の市民団体 朝日 2025 年 5 月 13 日
1. ■ 松山城山土砂崩れ 被害マンション住人の 9 割超が市の対応に不満 2025 年 5 月 13 日

リゾートマンション

3. ■ 区分所有型ホテル・スパーリア湯沢…自己破産手続きが停止 吉川 2025 年 5 月 28 日
2. ■ 湯沢のリゾートマンション、苗場エリアでは「売値 10 万円」の衝撃吉 2025 年 5 月 14 日
1. ■ 湯沢＝“激安”は誤解？ 駅チカと苗場でここまで違う相場の明暗 2025 年 5 月 16 日

監視カメラ

6. ■ 築 20 年超、200 戸超の某マンションのセキュリティの取り組みとは？ 2025 年 2 月 21 日
5. ■ 町内会の、治安を維持する防犯カメラ 横浜市某町内会 locksystem 2024 年 10 月 25 日
4. ■ 小学校、商業施設、公共施設などの物理セキュリティを考える 2025 年 5 月 9 日
3. ■ 導入事例 見守りカメラ エンゼルステーション保育園 locksystem2024 年 6 月 28 日
2. ■ 導入事例 介護の負担減 横浜市 I 邸 locksystem 2024 年 7 月 26 日
1. ■ 防犯カメラで安全運行！録画記録で業務改善！ 横浜バスターミナル 2024 年 9 月 25 日

その他 解説関係

7. ■ 中古マンションの住民が直面する危機…“スラム化” 榊 フライデー 2025 年 5 月
6. ■ 日本一安い「田んぼの中のポツとタワマン」の資産価値とは？ 牧野 2025 年 5 月 27 日

5. ■ マンションは自由に未来を考えるもの 廣田信子 2025年5月8日
4. ■ 西京極大門ハイツの情報を明確に公開した取組み 廣田信子 2025年5月9日
3. ■ 「マンション価格大暴落」がやってこない根拠 沖 有人 2025年5月14日
2. ■ ワンルームマンション規制とは？ 条例内容 不動産投資への影響丸山優 2025年4月5日
1. ■ マンション修繕費コンサルに食い物にされない「4つの対策」長嶋 修 2025年5月14日

その他

14. ■ 居住の安定施策不十分 マンション関連法改定案 堀川氏が反対 2025年5月
13. ■ マンションでは飾りづらく…姿を消す「こいのぼり」文化 2025年5月3日
12. ■ アメリカ便り(第五十歩) 米テキサス 谷 景太 ■ 日本の病を治す！ 2025年5月
11. ■ マンションの仕組み(第四十九歩) マンションに係る建設業法の改正 2025年4月
10. ■ 「ベランダ」が汚れる“2つのNG習慣” 「もう汚れを放置しない」2025年5月19日
9. ■ マンションベランダで煙草はあり？ 「ご近所トラブル」2025年5月13日
8. ■ 「老後はゆっくり過ごそう」から急転直下…まさかの事態 2025年4月4日
7. ■ 苫小牧信金に業務改善命令、なぜ不動産賃貸や仲介は法令違反なのか 2025年5月12日
6. ■ セメントが最高値2カ月で12%上昇 マンション再開発費用押し上げ 2025年5月15日
5. ■ 年収2000万円から転落40代男性。タワマン3LDKが“ゴミ屋敷”に変 2025年3月28日
4. ■ 年収2000万円から転落40代男性。タワマンから実家に戻るまでの一部始終
3. ■ 部屋にハト200羽以上、市営住宅居住女性に退去求め提訴へ 尼崎市 2025年5月2日
2. ■ 築古再生大家が胸に刻んだ「投資失敗談」 楽待編集部 2025年5月11日
1. ■ 「マンション購入後に気づいた」本音と後悔。ここが盲点だった！ 2025年5月12日

購入

10. ■ 「高級・高額マンション」乱立する首都圏…眼前に迫る「バブル崩壊」2025年5月8日
9. ■ 未婚率上昇でニーズ高まる「おひとりさま物件」 2025年5月22日
8. ■ 住宅ローンを変動型で借りている人の“第三の選択肢” 寺岡 孝 2025年5月19日
7. ■ マンション購入後配偶者急死…ペアローン相続トラブル防ぐ3つの備え 2025年5月
6. ■ 2LDKのマンションに住む魅力は？ 世帯別の使い方と選び方のポイント 2025年5月7日
5. ■ 不動産のプロに聞いた「安心できるマンション」の条件 2025年5月6日
4. ■ 「中古の戸建て」に引っ越せば、維持費もかからず節約できる？ 2025年4月4日
3. ■ 失敗しない計画より、“早く失敗できる”計画 山田 泰之 2025年5月
2. ■ マンション高騰は終わる？ プロが読む『終焉の理由 BEST3』 2025年5月9日
1. ■ 持ち家か賃貸か、新築か中古か、戸建てかマンションか… 2025年4月5日

販売動向

7. ■ 福岡市の2024年新築分譲マンション平均価格は5,598万円は40.1%増 2025年5月13日

6. ■新築マンションの郊外化は今後も進むのか～時事解説 2025年5月4日
5. ■タワマンに住める年収の基準などありますか？ FINANCIAL FIELD2025年5月3日
4. ■高騰する大阪圏・名古屋圏の中古マンション価格 Finasee編集部 2025年5月13日
3. ■新築分譲時よりもどのくらい高い？都心部中古マンション価格高騰 2025年5月13日
2. ■東京中古マンション、"億ション"の割合急増！最も多い価格帯は？ 2025年4月10日
1. ■平均価格5145万円】札幌の新築分譲マンション高騰過去最高 2025年5月15日

業者の動き

5. ■くすりの窓口、マンション内への処方箋受付機の導入拡大に向け連携 2025年5月26日
4. ■JUUDA・東急コムが「ドローン点検スペシャリスト」資格創設 2025年5月28日
3. ■大日本印刷、マンション・集合住宅向けのカーシェア事業提供開始へ 2025年5月28日
2. ■国内初、マンション査定に生成AI活用 LIFULLら2社が新サービス 2025年5月20日
1. ■旧社宅を1棟全戸ZEH水準リノベーション 奥村組のCRE戦略とは小濱淳 2025年5月

海外

9. ■1台無料、2台目2000円、3台目2万2000円…韓国・マンション駐車 2025年5月2日
8. ■韓国人が住む家も足りないのに…ソウルのマンションを買い漁る外国 2025年5月28日
7. ■韓国のセレブたちが大挙して住む「高級マンション」…1戸25億円 2025年5月20日
6. ■ソウルのマンション価格東京の約3倍 韓国ならではの教育事情 2025年5月19日
5. ■地方富裕層「漢江沿いの一軒」購入が加速している。KOREA WAVE 2025年5月15日
4. ■ペット禁止マンションで犬の鳴き声に悩み共用廊下に巨大ヘビ2匹放 2025年5月26日
3. ■バンコクのビル倒壊、中国企業幹部ら17人に逮捕状 朝日 2025年5月15日
2. ■極細超高層マンション「数千カ所のひび割れ」管理組合が提訴NY 2025年5月16日
1. ■誰も住んでいないドイツ有数の超高層ビル、目的は？ CNN 2024年11月25日

犯罪

8. ■ 800 万円の借金抱える女性を引き渡して報酬——鹿児島地裁 2025 年 5 月 22 日

<https://373news.com/news/local/detail/214238/>

概要

①複数人と共謀し女性を車で連れ去り、鹿児島市のマンションに監禁し、手足を縛ってけがを負わせたとして逮捕監禁致傷の罪に問われた住所不定、無職の男（22）は22日、鹿児島地裁であった初公判で起訴内容を認めた。

弁護人は女性を縛った実行役は被告ではないとして、けがを負わせた点は共謀の有無を争う姿勢を示した。

②被告は、約800万円の借金を抱える女性を借金取りに引き渡すことで報酬を得ようと考えた知人＝同罪で起訴＝に誘われ加担した。

3月9日午前0時10分ごろ、複数人と共謀し、薩摩川内市のコンビニ駐車場に呼び出した女性を車に連れ込み、鹿児島市のマンション付近まで走行。マンション室内で女性の手足をひもとビニールテープで縛り、右手関節に約1週間の擦り傷を負わせたとされる。

③被告の他に逮捕監禁致傷罪で男2人、逮捕監禁罪で男1人＝いずれも鹿児島市＝が起訴されている。

7. ■ マンション包丁投下か けが人なし 殺人未遂も視野に捜査 産経 2025 年 5 月 22 日

https://www.sankei.com/article/20250522-NSW632ZETZJ4DEBWADYCRUDRXA/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①21日夕、大阪府中央区北久宝寺町の路上で「ナイフが落ちてきた」と通行人の女性から110番があった。けが人はいなかったが、大阪府警東署は、付近のマンションから何者かが故意に包丁を落下させた可能性もあるとみて、殺人未遂容疑も視野に捜査を進めている。

②21日午後6時25分ごろ、通行人の女性が付近を歩いていたところ、前から「カチャン」という音が聞こえたため、近づいてみると、15メートルほど先の路上で包丁1本を見つけた。包丁は全長29センチ、刃渡り16センチで、柄の一部が折れていた。落下の衝撃による破損とみられる。

③包丁は付近のマンションから落下したとみられ、同署が周辺住民への聞き込みや防犯カメラ映像の分析を進め、詳しい経緯を調べている。

現場は大阪メトロ堺筋本町駅の南東約300メートルの住宅街。

6. ■ 配達でマンションに立ち入り→キャディーバッグ盗んだか...逮捕 2025年5月22日

<https://www.minyu-net.com/news/detail/2025052208262336590>

概要

- ①福島署は21日午前9時20分、盗みの疑いで福島市伏拝字清水内、配達員の男（45）を逮捕した。
- ②3月12日午後9時半ごろ、同市のマンションに配達で立ち入り、配達後にマンション玄関に置かれていたゴルフクラブの入ったキャディーバッグ1個（計約29万2000円相当）を盗んだ疑い。

5. ■ 集合住宅の一室に侵入し1億円入り金庫窃盗容疑 男2人逮捕 朝日 2025年5月26日

<https://www.asahi.com/sp/articles/AST5V34MKT5VPTIL00GM.html?ref=smartnews>

概要

- ①集合住宅に侵入し、現金約1億円が入った金庫を盗んだとして、大阪府警は26日、いずれも住居不定、無職（23）と（34）の両容疑者を住居侵入と窃盗の疑いで逮捕し、発表した。認否は明らかにしていない。2人はそれぞれ別の人物と共謀したとして他の窃盗事件でも起訴されており、府警は匿名・流動型犯罪グループが関与した可能性があるとみて調べている。
- ②2人は共謀して昨年8月下旬、大阪府大阪狭山市内にある集合住宅の自営業の女性宅に侵入。現金約1億円や記念硬貨が入った金庫を盗んだ疑いがある。女性が昼食で外出中に玄関扉を解錠して侵入したとみられるという。
- ③この約1カ月後、大阪市大正区の路上で当て逃げをしたなどとして、府警は容疑者を道路交通法違反容疑で現行犯逮捕していた。車内から現金約2100万円が見つかったという。防犯カメラの捜査などから2人の関与が浮上した。

4. ■ 騒音苦情対応部屋訪問…住人が管理人にスプレー噴射し負傷フジ TV 2025年5月9日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/869503>

概要

- ①9日午後4時過ぎ、新宿区北新宿のマンションで、騒音の苦情があったため管理人の女性が当該の部屋を訪れたところ、この部屋に住む女性から突然スプレーをかけられました。管理人の女性は負傷したとみられています。
- ②スプレーをかけた女性は部屋にカギをかけたまま出てきていない状態で、警視庁が状況を確認しています。現場はマンション12階の一室ということです。

3. ■ 赤ちゃんの遺体がマンション・ベランダに…女（21）逮捕 名古屋市 2025年5月9日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/869451>

概要

①8日午後、愛知・名古屋市のマンションのベランダで赤ちゃんの遺体が見つかり、母親とみられる女が死体遺棄の疑いで逮捕されました。

名古屋市の無職容疑者（21）で、2025年1月上旬ごろ、住んでいるマンションのベランダに赤ちゃんの遺体を遺棄した疑いが持たれています。

②8日、別の部屋の住人から「においがする」と連絡を受けたマンションの管理人が通報したということです。ベランダにビニール袋があり、中から赤ちゃんの遺体が見つかりました。（東海テレビ）

2. ■ 人を巻き込もうと思った…マンション自室に放火逮捕 カナロコ 2025年5月10日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1170711.html>

概要

①神奈川県警鶴見署は9日、現住建造物等放火の疑いで、いずれも自称横浜市鶴見区に住む、会社員の男（37）を現行犯逮捕した。

9日午後9時半ごろ、11階建てマンションの自室に火を付け、この部屋の一部を焼いた、としている。「人を巻き込もうと思った」などと供述、容疑を認めている。

②男は1人暮らし。

「パジャマに火をつけた」と自ら119番通報した。

けが人はいなかった。

1. ■ 「母と妹を殺してしまった」45歳の男逮捕 マンションに2遺体 千葉 2025年5月10日

https://www.sankei.com/article/20250510-JJO4KDUOBBJZRJSH7T4F7ZYASU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①9日午後1時50分ごろ、「母親と妹を殺してしまった」と千葉県警習志野署に通報があり、駆け付けた署員が習志野市谷津のマンション一室で女性2人の遺体を発見殺人の疑いで、通報したこの部屋に住む無職容疑者（45）を逮捕した。

遺体が70代の母親と40代の妹の可能性が高いとみて、身元の確認を急いでいる。

②容疑は8日、自宅で女性の首を紐のようなもので絞めるなどして殺害したとしている。

事件 事故

5. ■大阪のタワマン 70 歳男性転落、自転車男性巻き添えか 2 人死亡 朝日 2025 年 5 月 19 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5M13FZT5MPTIL003M.html>

概要

①19 日午前 11 時 25 分ごろ、大阪市北区本庄西 1 丁目のタワーマンション（44 階建て）付近で「大きな音がして、自転車の人が倒れている」と通行人から 110 番通報マンション南側の歩道で男性 2 人が意識不明の状態に倒れており、搬送先の病院で 2 人とも死亡が確認された。1 人がマンションから転落し、歩道を自転車で走行中のもう 1 人と接触したとみて調べている。

②死亡した 1 人はマンション 43 階の部屋に住む無職の男性（70）。

男性と同居する妻の説明などから署は男性が自宅から飛び降りたとみて詳しい状況を捜査しているもう 1 人は、千葉県市原市の無職の男性（59）。自転車は府内に住む親族のもので、付近の防犯カメラ映像などによると、自転車で東から西に走行中、飛び降りた男性の巻き添えになったとみられるという。

4. ■タワマン巻き添え死「防ぎようない」と衝撃 産経 2025 年 5 月 19 日

https://www.sankei.com/article/20250519-3ZYRJ2PPQ5MGPNFK4BKXA4EPYA/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①大きくひしゃげた自転車が衝撃の威力を物語っていた。大阪市北区で 19 日、タワーマンションから転落した住人男性（70）に自転車で通行中の男性が巻き込まれ、それぞれ死亡した。

大阪・キタの繁華街に近く、小学生も含め多くの人や自転車が行きかう生活に密着した通路で起きた突然の巻き添え死。

「怖くて前を通れない」と付近住民に衝撃が広がった。

②死亡した男性が乗っていた黄色の自転車は、サドルから後部にかけて大破。後輪は強い力で圧縮されたように湾曲し、原形をとどめていなかった。ハンドルや前輪部分は直撃を免れたとみられ、前かごには袋のようなものが入っていた。

「近くのカソリンスタンドが爆発したのかと思った」。近くに住む 60 代女性は「ドーン」という衝突音の大きさをこう表現した。外を見ると倒れた男性の応急処置が行われていたが、すぐに救急車へ運び込まれた。

「タワマンの前は怖くて歩けない」と声を震わせた。現場マンションの住人で小学生の子供がいる 30 代女性は、学校からの連絡を受けて子供を迎えに行くといい、「もし下校時間に発生して、子供が巻き込まれていたら」と青ざめた様子で話した。

住人の 40 代女性も「防ぎようがなく、ただただ怖い」と表情を曇らせた。(産経 WEST)

3. ■北九州市のマンションにサイコロ賭博場 工藤会系幹部逮捕 2025 年 5 月 17 日

<https://news.ntv.co.jp/n/fbs/category/society/fsbec695a1516c498a8d126fd3a8107193>

概要

①北九州市のマンションでサイコロを使った賭博をさせ利益を得ようとしたなどとして、警察は工藤会傘下組織の幹部の男 54 才を 16 日現行犯逮捕しました。

②16 日午後 9 時半ごろ、北九州市小倉北区のマンションで客に「タブサイ」と呼ばれるサイコロ賭博をさせて利益を得ようとした疑いです。その場にいた建設会社社長の男ら 4 人も、賭博場を開く手助けをした疑いや賭博をした疑いで逮捕。

容疑者が週に 1 回ほど賭博場を開き、一晩で 100 万円以上の利益を得ていたとみている

③記者

「こちらが押収された賭けの道具です。容疑者らはちゃぶ台にすり鉢を埋め込んだ手作り台にサイコロを投げ、出た目で勝ち負けを決めて賭けをしていました」

警察は賭博の利益が工藤会の資金源になっていた可能性があるともみ、詳しく調べています。

2. ■酒に酔い面識のない男性（76）マンション部屋侵入逮捕男性不起訴 2025 年 5 月 8 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1901475?display=1>

概要

①今年 3 月、福岡市早良区にあるマンションの 1 室に侵入したとして逮捕された男性（28）について、福岡区検は起訴しないことを決めました。

今年 3 月、福岡市早良区にある当時 76 歳の男性が住むマンションの 1 室に正当な理由無く侵入したとして、住居侵入の疑いで逮捕されていました。

②男性は事件当時酒に酔っていて、取り調べに対しては「覚えていない」という趣旨の話をしていたということです。

不起訴の理由について福岡区検は「諸般の事情を総合的に考慮した」とコメントしています。

1. ■マンション高層階から泥団子投げた小学生 男性が大けが 熊本 2025 年 5 月 16 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkk/1919451?display=1>

概要

①熊本市内のマンション敷地内で、落下物が頭を直撃した男性が重傷を負った事案について、落下したものは高層階に住む小学生が投げた「泥団子」だったことが分かりました。

警察は児童を児童相談所に通告したということです。

②4月15日の午後6時ごろ、熊本市中央区坪井にあるマンションで、駐車場にいた男性の頭に、マンションの上から落ちてきたとみられる物が直撃しました。

警察は、殺人未遂の疑いもあるとして捜査していましたが、捜査の結果、落下物はこのマンションの高層階に住む男子児童が投げた泥の固まり「泥団子」だったことが分かったということです。

③男子児童は当初、警察の調べに「やっていない」と否認していたということですが、後日、母親に泥団子を投げたことを明かし母親が警察に通報していました。

その後、男子児童は「駐車場の先にある川に向かって投げたが届かなかった。下に人がいることはわかっていた」と話しています。また、男子児童は、現場検証をしていた警察官や男性に水もかけたとみられています。

④重傷を負った男性によりますと、男子児童の母親から「謝罪したい」と連絡があったということですが「現在も後遺症に悩んでいて許すことはできないが、罪に問えない年齢の子どもがやったことと考えると複雑な気持ちです」

火災

14. ■大阪・西区のマンションで火事 男性1人が死亡 住人50代男性か 2005年5月7日 https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_31396.html

概要

① 25日未明、大阪市西区のマンションで火事があり、男性1人が死亡しました。

午前4時ごろ西区本田2丁目にある10階建てマンションで、「煙が見える」と別の部屋の住人から消防に通報がありました。火はおよそ20分後にほぼ消し止められましたが、5階にある火元の部屋、約20平方メートルが全焼しました。

② 部屋はワンルームタイプで、リビングにあるベッドにうつ伏せで倒れていた男性が病院に搬送されましたが、その後、死亡が確認されました。この部屋に1人で住んでいた50代の男性とみて、身元の確認を進めています。

13. ■名古屋駅近くのマンション屋上で火事 けが人なし TBS 2025年5月28日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1941235?display=1>

概要

① きょう正午すぎ、名古屋駅近くにあるマンションの屋上から出火しました。けが人はいないということです。名古屋市中村区名駅南の1階に店舗が入る4階建てマンションの屋上で、午後0時20分ごろ「建物から火と煙が出ている。

爆発音も聞こえた」と近隣住民や通行人から通報が相次ぎました。

② 屋上の物置から出火したとみられ、消防隊が消火にあたり、火は約1時間後に消し止められました。けが人はおらず、ほかの建物への延焼もないということです

12. ■富山市マンション一室火事、男性1人が死亡。日テレ 2025年5月 <https://news.ntv.co.jp/n/knb/category/society/kn114148c3fda449118eea783dc245d1a2>

概要

① きのう午後7時30分ごろ、富山市五番町のマンションから「煙が上がっている」と近くに住む人から119番通報がありました。

7階建てマンションの2階の部屋で、火はおよそ30分後に消し止められましたが、病院に救急搬送され

た 70 代の男性がきょう死亡しました。死因は一酸化炭素中毒とみられるということです。

②実況見分で浴室の一部が溶けるなどして、火元とみられます。

11. ■ 仙台市若林区のマンションのベランダでゴミ焼ける火事 住人は不在 2025 年 5 月 5 日

<https://nc.ox-tv.co.jp/news/detail/26092/>

概要

① 5 日午後 1 時 10 分ごろ、若林区土樋のマンションで、「マンションから火が見える」と通りかかった人から通報がありました。火は約 1 時間後に消し止められましたが、マンション 6 階のベランダにあったゴミが焼けました。

②この火事でけがをした人はいませんでした。

出火当時、この部屋の住人は不在だった。

警察と消防が火の出た原因を調べています。

10. ■ 福岡市南区のマンションで火災 80 代の住人男性にケガなし 2025 年 5 月 19 日

https://in.kamijimayoshiro.jp/fe_sorange_1500_0519dl_ydn_advideo1?yclid=YJA.D.1747655223.AzcaK2gAAAN1LKOXL5vSTvj5jkrAC__ry623q2Ci6Z7Y9-eVuWe0YaiSM0LNcbh3bpLp80sq6HJt0vb6tg8DLnFp8Xgzx1VYDtoJtM-wcZ_nXEcpIbpjv1TJWiSCmvuk2Y0FIieLvBF-_dJulhgTp8wiDgg6m-fl-sc8Z_VsvTVDJbiZmNNrJsbryiTGf_D25Q&yj_r=5f

概要

① 19 日午前 10 時 45 分ごろ、福岡市南区塩原で「爆発音がして、ベランダから火と煙が出ている」と建物の関係者から 119 番通報がありました。およそ 10 分後には火の勢いは収まり、延焼の恐れはなくなった。12 平方メートルが焼けました。

②部屋には 80 代の男性が住んでいましたが、ケガはありませんでした。消防がベランダにハシゴをかけ、入っていく様子がみられました。

9. ■ タワマン火災は消火や救助が困難、どう避難すべき？ 読売 2025 年 5 月 22 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250522-OYT1T50061/?from=smtnews>

概要

①大阪市天王寺区で 1 月、27 階建てタワーマンションの中層階が燃えて住人の 70 歳代夫婦が亡くなった火災は、高層階で暮らす住人が避難する難しさを浮き彫りにした。

全国でタワーマンションは増え、住人も高齢化しているとされ、専門家は「住人が避難に慣れるための取り組みが必要だ」と指摘する。

②「妻は足が悪く、階段で避難するのは無理だ。エレベーターが止まったら、どうしようもなかった」火災が発生したマンションの21階に住む80歳代男性は、そう振り返る。火災時にエレベーターは停止することも多いが、この時は動いたため、何とか避難することができたという。

③火災は1月18日午前5時頃、13階の一室で発生し、住人の70歳代夫婦が一酸化炭素中毒で死亡した。

マンションに居住する約120人のうち、1階ロビーに避難したのは4割の約50人。早朝の発生だったため、自室にとどまった住人が多かったとみられる。タワーマンションは、住戸ごとに耐火構造の壁や床で区切られているが、延焼が拡大してさらに被害が出ていた恐れもある。

④火災時にどう避難すべきなのか。

東京理科大学火災科学研究所の松山賢教授は「焦らず階段を下りるのがいい。ベランダの避難はしごを使えることも知っておく必要がある」と助言する。その上で、階段を下りるのが難しい高齢者や障害者については、排煙設備が整った「特別避難階段」の利用を呼びかける。

建築基準法で15階以上の各階に設置が義務づけられており、避難することで一定の安全性が担保されるという。松山教授は、避難訓練を年に1回は実施することも重要とし、「訓練の参加者を増やすための工夫も求められる」と指摘する。

⑤大阪市消防局によると、配備するはしご車が届く高さは50メートルほどで、マンションの16階程度に相当。より高い上層階には、消防隊員が非常用エレベーターなどを使って駆けつける。

消防法では、7階以上の建物などには、地上から高層階に水を送る連結送水管の設置が義務づけられ、天王寺区の火災でも活用された。11階建て以上のマンションには、スプリンクラーの設置も必要とされ、火元の13階を中心に作動したという。

8. ■ 高層住宅火災 負傷者 39 人の半数高齢者 避難に課題浮き彫り 毎日 2025 年 5 月 23 日

https://mainichi.jp/articles/20250522/k00/00m/040/121000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①高層住宅で7人が重症となる火災が4月、大阪府内であり、病院に搬送された負傷者39人のうち半数以上が60代以上だったことが泉大津市消防本部への取材で判明した。

避難時に煙を吸うなどしたとみられ、高層住宅に暮らす高齢者の避難を巡り課題が浮き彫りになった。

②火災は4月19日午前11時45分ごろ、泉大津市の「府営泉大津要池住宅」の6号棟で発生した。14階建ての4階部分から出火し、付近の部屋にも燃え広がって黒煙が建物を覆った。火災で住民39人が負傷して病院に搬送された。うち7人が重症だった

③搬送者の内訳は10代までが4人▽20代2人▽30代6人▽50代6人▽60代2人▽70代

11人▽80代6人▽90代2人——で、60～90代が半数以上の21人となった。いずれも避難する際に煙を吸ったことによる気道熱傷や一酸化炭素中毒だった。

④この住宅は築50年で高齢の住民が多く、体が不自由な人も少なくない。火災でエレベーターは停止しており、上階の住民らは煙が立ちこめる中で階段を使って避難していた。

7. ■ 東京・柴又の7階建てマンションで火事 3階ベランダから男性救助 2025年5月8日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000423720.html

概要

①東京・葛飾区柴又の7階建てのマンションで火事があり、3階のベランダから60代の男性が救助されました。現場は京成電鉄柴又駅からすぐ近くのマンションで、現在も消火活動が続いています。

②8日午後5時ごろ、柴又で「火災のようだ」と目撃者から110番通報がありました。

7階建てマンションの3階の一室から火が出て現在、ポンプ車など約20台が出動し、消火活動にあたっています。出火当時、60代の男性が3階の火元の部屋のベランダで逃げ遅れていましたが、消防隊によって救助されました。けがをしていますが、意識はあるということです。他にけがをした人や逃げ遅れた人は確認されていません。

6. ■ 3階のベランダから炎と黒煙が上がっている」マンション火災相次ぐ 2025年5月16日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1917549?display=1>

概要

①15日夜から福岡県内でマンション火災が相次ぎ、男性2人が病院に運ばれました。

15日午後7時半ごろ大野城市東大利のマンションで、「3階のベランダから炎と黒煙が上がっている」と通行人から消防に通報がありました。

火はおよそ3時間後に消し止められましたが火元の部屋が全焼しました。7人が暮らすこの部屋には当時、男性1人がいましたが、逃げる時に足の裏をけがして病院に運ばれました。

②また、福岡市中央区西公園でも16日午前0時前、マンションの一室を焼く火事があり、隣の部屋に住む男性1人が煙を吸って病院に運ばれました。当時、火が出た部屋の住人はいなかったということで、警察消防が火が出た原因を調べています。

5. ■ 神戸・福原で未明にマンション火災 10階の一室から煙 2025年5月13日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202505/0018977817.shtml>

概要

- ① 13日午前2時15分ごろ、神戸市兵庫区福原町のマンションで、10階の一室から煙が出ているのを同じ階の住人が見つけ、119番した。一室の洗面所付近など約25平方メートルが焼けた。
- ②この部屋に住む50代くらいの女性が体調不良を訴えて病院に搬送されたが、けがはなかった。（神戸新聞 NEXT）

4. ■マンション 10 階の台所から火事 1 人搬送も命に別状なし 新潟市 2025 年 5 月 7 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bsn/1899383?display=1>

概要

- ①新潟市中央区西堀通にあるマンションの10階で7日夕方、火事があり、1人が病院に運ばれました。命に別状はないということです。
- 7日午後5時50分ごろに「部屋の中で火が出てしまった」と、マンションの関係者から消防に通報がありました。
- ②火はおよそ1時間後に消し止められました。台所から火が出たということで、この部屋に住む70代の女性が病院に運ばれましたが、命に別状はないということです。

3. ■天ぷら揚げ火が上がる、マンション火事…男性額にやけど 仙台市 2025 年 5 月

<https://news.ntv.co.jp/category/society/mm3e231470dd134e2f8bfe9c2b92b7f6d8>

概要

- ①11日午後、仙台市太白区のマンションで火事があり、男性が額にやけどを負いました。仙台市太白区富沢4丁目の7階建てマンションです。
- ②11日午後4時頃 近くに住む人から「建物の6階付近から煙が出ている」と近くに住む人から消防に通報がありました。消防がポンプ車など15台を出して消火にあたり5階にある部屋の一部を焼いておよそ40分後に消し止められました。
- ③この火事で男性1人が軽いやけどをしました。現場は富沢駅の近くにある7階建ての複合ビルで、警察と消防が火が出た原因を調べています。

2. ■さいたま市 男性死亡…マンションの一室から出火 2025 年 5 月 13 日

<https://nordot.app/1294877809061889013#>

概要

- ①12日午前11時ごろ、埼玉県さいたま市北区奈良町の鉄筋コンクリート3階建てマンション2階の

一室から出火。

②居室内から男性 1 人死亡、部屋に住む無職男性（85）と判明した。（埼玉新聞社）

1. ■久留米市、解体予定マンション活用し、実践的な災害対応訓練 2025 年 5 月 14 日。

<https://news.ntv.co.jp/n/fbs/category/society/fsb8eb824e4872497d9503e0236a8040b5>

概要

① ■消防隊員「中にもう 1 人いるんです。」「部屋はどこ？」「302 です。」訓練は、3 階の一室から出火し 2 人が室内に取り残されているという想定で、消防隊員には事前に想定を知らせず行われました。

② 普段の訓練場と異なる、より現場に近い状況の実際のマンションを使用し、消防隊員の対応力を高め連携を強化する狙いがあります。救助のために扉を破壊したり、室内に放水したりするなど、普段はできない訓練も行われました。

久留米消防署は「これからも市民の安全のため訓練を重ねていきたい」としています。

防災

3. ■タワマン 30 階住民「10 階からでも下りるの大変」 神戸で防災訓練 2025 年 5 月 25 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5S410XT5SPIHB005M.html?ref=smartnews>

概要

①全世帯の約 9 割が集合住宅に暮らす神戸市中央区で 24 日、マンションと行政機関が合同で実施する防災訓練が初めて開かれた。

会場は 352 戸に千人以上が暮らす 33 階建てのタワーマンション。約 30 世帯の住民が参加し、災害時に備えて避難経路を確認した。

②このマンションではこれまで、管理組合が住民向けの防災訓練を開いてきた。より内容を充実させて参加人数を増やしたいと区に相談し、消防、警察との合同訓練につながった。

③住民らはこの日、避難する際の注意点や日常から点検すべき場所、消火器の設置場所などについてマンションの防火管理者や消防から説明を受けた。その後 10 階から 1 階まで非常階段で下りたり、最上階の 33 階で避難経路を確認したりした。

30 階で夫と子どもと 3 人で暮らす 30 代の女性は「10 階からでも下りるのは大変だったが、一度体験しておけばいざというとき慌てずに済む。こういう機会に他の住民のかたと顔を合わせておくのも大事なことだと思った」と振り返った。

防火管理者を務める後藤紘彰さんは「頭ではわかっているけどいざは動けない。有事に対応できるように全員が訓練しておく必要がある」と話した。（朝日）

2. ■神戸市タワーマンション防災訓練 南海トラフ巨大地震などに備える 2025 年 5 月 26 日

<https://nordot.app/1299623598315847734#>

概要

①神戸市中央区にあるタワーマンションで行われた防災訓練は、マンションの管理組合と区役所、警察、消防が協力して企画したもので、住人や地域住民らおよそ 70 人が参加しました。

②火災を想定した訓練では、33 階の最上階から非常階段を使って避難経路を確認したほか、マンションの管理者が、実際に 119 番に電話をかけ通報の手順を確認しました。

③中央区では、地域で暮らす世帯の 9 割がマンション住まいということで、参加者は住民同士の交流を深めながら、災害発生時の手順を確認していました。（サンテレビジョン）

1. ■タワマンや高層ビルが「地震に弱い」は間違い？ 2025年5月18日

<https://mi-mollet.com/articles/-/54080>

概要

①タワマンションに住みたくない理由としてよく挙げられるのが、地震が起こった際の脆弱性です。タワマンションは低層の住宅より「怖い」かもしれませんが、「安全」かもしれません。

②地震の室内被害には「変形」によるものと「加速度」によるものがあります。建物が大きく変形すると、壁紙が破れる、建具（ドア、窓、襖ふすまなどの仕切り）が歪んで動かなくなる、といったことが起こります。また、建物に大きな加速度が生じると、棚から食器が落ちる、中にいる人が恐怖を感じる、転倒する、といったことが起こります。

③高層階では変形による被害も、加速度による被害も大きくなると思われがちですが、実は変形はそれほどありません。もしかしたら建物頂部が大きく揺れている映像を見たことがあるかもしれませんが、あれは大きく変形している低層階の上に高層階が載っているだけで、高層階自体の変形が大きいわけではありません。高層階は、低層階より負担する力が小さいので変形しにくいからです。

④一方、加速度については高層階ほど大きくなる傾向にあり、2011年の東北地方太平洋沖地震でもそれを裏付ける多数のデータが得られています。よって、高層階ほど、家具の転倒などの危険性は高いと言えます。

⑤しかし、もっと大きな地震を想定すると、少し意外なことが起こるかもしれません。

ひび割れなどの影響で建物の揺れ方の特性が変わり、中層階では地面や低層階よりも加速度が小さくなる可能性が解析により示唆されています。また、高層階でも低層階と同程度まで加速度が小さくなる可能性があります。

ただ、加速度の最大値が同程度であったとしても、高層階のほうが長い時間揺れ続けることとなります。

⑥低層階の加速度は地面の動きの影響が大きいので、地面の揺れと連動して小さくなりますが、高層階の加速度は建物自体が大きく揺れた結果なので、地面の揺れが収まった後もしばらくは揺れが続くからです。

⑦建物の高さが60mを超えると、「時刻歴応答解析」という高度な計算が必須になります。高さ60m以下の建物では、ゆっくりと横から力を加えるという簡易な方法で間接的に安全性を検証しますが、時刻歴応答解析では「地面がこう揺れたら建物はこう揺れて、次に地面がこう揺れたら建物はこう揺れて、さらにその次地面が……」というように、延々と繰り返し計算することで、建物が実際にどう揺れるかを直接的に検証できます。

地震を単純化する簡易な計算方法より、地面の動きに応じて建物の揺れを計算する時刻歴応答解析のほうが計算の精度が高いことは明らかです。

また、時刻歴応答解析は基準が厳しめに設定されています。通常の方法で安全性を確認した高さ60m以下の建物に対し、時刻歴応答解析による検証を行うと、耐震基準を満たしていないという結果になることが多いのです。

⑧高さ60mを超える建物には、他の建物よりも大きな安全率が課されていることとなります。倒壊してしまった場合に周囲に与える影響が甚大なためです。

木造住宅や低層のマンションよりもタワーマンションが大きく揺れる地震は多数存在します。建物が揺れている時間も長くなりがちなので、怖さを感じることもあるでしょう。ただ、だからといって危険なわけではありません。タワーマンションの下敷きになってしまう可能性はかなり低いでしょう。（バッコ博士さん）

行政の動き

5. ■改正マンション管理適正化法が参議院の本会議で成立 TBS NEWS 2025年5月23日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1932904?display=1>

概要

- ①老朽化したマンションが増え続けるなか、建物の管理や再生を円滑に進めるための改正マンション管理適正化法が、参議院の本会議で成立しました。
- ②管理組合でマンションの取り壊しや売却などをおこなう際の決議について「所有者全員の同意」から「5分の4の賛成」に要件を緩和します。
- ③また、老朽化したマンションを所有する人の高齢化が進み、建物の管理への関心の低さが課題となっていることを踏まえ、共用部の修繕などの決定についてもこれまで必要だったすべての所有者ではなく、集会出席者の多数決で行えるようにします。
- ④ただ、立憲民主党が「共用部分に不備があった際の損害賠償請求の仕組みが不十分」と指摘したため、与野党の修正協議が行われた後に、施行後5年での見直し規定が付則に盛り込まれました。

4. ■国交省「不動産情報ライブラリ」運用開始1周年。2025年5月15日 https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00396/

概要

- ①国土交通省では、円滑な不動産取引を促進する観点から、オープンデータ等を活用し、不動産取引の際に参考となる情報（価格、周辺施設、防災、都市計画など）を重ね合わせて表示できるWebGIS「不動産情報ライブラリ」の運用を令和6年4月より行っている。
不動産取引の際に参考となる情報の多くは、国や地方自治体などの複数の機関から、さまざまな形式で公開されているが、不動産情報ライブラリは、これらの情報を一元的に集約し、誰でも簡単に、無料で閲覧することが可能となっている。

不動産情報ライブラリ：<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>

- ②1年間で累計約1,800万のPVとなった。コンテンツのトップ10を紹介する。

- 1 国土交通省地価公示 1,989,862
- 2 不動産取引価格情報
- 3 都道府県地価調査
- 4 成約価格情報
- 5 都市計画区域／区域区分
- 6 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

- 7 用途地域
- 8 土砂災害警戒区域
- 9 津波浸水想定
- 10 災害危険区域

③2 位の「不動産取引価格情報」は、不動産情報ライブラリでのみ公開している情報となるため、アクセス数が多いと考えられる。価格情報に次いで、防災関連の情報がよく閲覧されており、不動産取引・住まい探しにあたっては、周辺地域の災害リスクに関する情報を考慮することが必須であると考えられる。

3. ■ 個人向け国債、マンション管理組合や宗教法人にも販売へ 朝日 2025年5月8日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5833CTT58ULFA029M.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

概要

①財務省は8日、2027年1月発行分から個人向け国債をマンション管理組合や宗教法人などにも販売する計画を明らかにした。

日本銀行が国債の買入れ額を減らすなか、安定的な買い手を増やすねらい。販売する際に「個人向け国債」とは別の名称を付けることも検討するという。

②金融商品取引法上で「一般投資家」に区分される学校法人や宗教法人、医療法人、マンション管理組合、資本金5億円未満の非上場企業などが新たに買えるよう個人向け国債は1万円から購入でき、満期が10年の変動金利型と、満期が5年と3年の固定金利型の3タイプが、毎月発行されている。発行から1年経てば途中で換金もできる。

財務省は、元本を確保できる金融商品には、個人以外の投資家にも一定のニーズがあると判断した。

③25年度の国債発行は総額176.9兆円を予定している。このうち個人向け国債は前年度より1.1兆円多い4.6兆円となる見込みだ。

2. ■ 自治体基幹システム標準化、経費に自治体悲鳴 朝日 2025年5月9日

<https://digital.asahi.com/articles/AST582Q5VT58PTIB009M.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①政府が原則2025年度末までに全自治体に義務付けている基幹業務システムの全国標準化。

政府は標準化後の運用経費について、18年度比で少なくとも3割削減を目指しているが、島根県内の町村では平均3倍に跳ね上がるとの試算が出ており、自治体関係者からは「財政が逼迫する」と悲鳴が上がっている。

②政府は住民基本台帳や介護保険、国民年金など20の業務について、各自治体でバラバラだったシ

システムの標準化を進めている。人的・財政的負担の軽減、サービスの効率化、情報共有の円滑化を図るのがねらいだ。自治体は各業務について国が定める標準仕様にシステムを移行する義務があり、「ガバメントクラウド」と呼ばれる国が用意するクラウド環境を利用する努力義務も課せられている。

③そんな中、島根県町村会長の池田高世偉・隠岐の島町長が4月16日、県庁を訪れ、標準化後の運用経費の支援を国に要望するよう丸山達也知事に求めた。

県内11町村の試算では、経費が標準化後に平均で約3倍に膨らむことが判明したという。

川本、美郷、邑南の3町でつくる邑智郡総合事務組合は、今年11月下旬に標準化システムが稼働する。現在の経費は年間約1億2千万円だが、標準化後は4倍の約4億8千万円になると見込む。デジタル庁も直接精査したが、町の試算とほぼ同じ約4億7千万円だったという。

組合管理者の野坂一弥・川本町長は「3割削減どころか4倍。全く受け入れられない」と憤る。

④経費が膨らむのは、ガバメントクラウドの利用料と接続料が新たに必要となるほか、システムが大規模自治体と同じ仕様になるため、システムを提供する事業者への利用料が高額となるからだ。

組合の新田誠情報システム課長は「アパートから高級マンションに引っ越さざるを得なくなるようなもの。システムの標準化で、小規模自治体では必ずしも必要としない機能も導入することになる」と話す。

県町村会には要望書の中で、国の支援が困難な場合、25年度末までとする期限や制度そのものの見直しも求めている。

⑤全国町村会は4月下旬、全国の町村を対象にした経費などの実態調査を踏まえ、移行前の運用経費を上回る分を全額負担するよう国に緊急要望した。62の中核市でつくる中核市市長会は今年1月、経費が標準化前より平均2.3倍に増加するとの調査結果を公表し、国に財政支援を緊急要望している。

中核市である松江市は経費が1.4倍に膨らむと試算。さらに同市では20業務のうち8業務についてシステムの標準化を担える事業者が見つからず、25年度末までの移行は間に合わないという。同市デジタル戦略課の小川知課長は「全国一斉の標準化で事業者の技術者が不足している」と話す。

1. ■タワマン規制の神戸市が「空室税」導入を検討 有識者会議提言 2025年5月8日

https://forbesjapan.com/articles/detail/78669?utm_content=order-27&utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=2148-daily

概要

①神戸市は昨年5月からタワマン自体が地域社会にもたらす問題を深掘りしようと、有識者会議を開催していた。

そして今年2月にその会議での意見が最終報告書としてまとめられた。

②報告書によると、神戸市内のタワマンを調査したところ、低層階と高層階の居住者の平均年齢はいずれも約48歳と差はなかった。

ところが、住民1人当たりの平均年収（所得から換算）でみると、低層の1階から9階では448万円だが、40階以上では1032万円と2.3倍となり、大きな差があることが明らかになった。

また、高層階になるほど「空き部屋」が存在する可能性が高いと指摘されている。住民登録がない部屋の割合は、タワマン全体だと 16.6 パーセントで、さらに 40 階以上だと 33.7 パーセントと大きく増加していた。誰も住んでいない部屋が 3 割を超えるとすれば、異常と言ってもいいだろう。

③区分所有者が居住せずに賃貸する部屋が増えるとマンションの管理がおろそかになりがちだ。

マンション住戸が価格上昇を前提に転売される投機の対象になっている可能性があるからだ。

④報告書で提案された対策の 1 つが、空き部屋の所有者に、自治体独自の「法定外税」で負担を求めることだ。

その理由としては、将来に修理できずに廃墟化したマンションから「外部不経済」が発生する可能性を指摘している。具体的な内容は今後検討されることになるが、仮に税によって空き部屋の保有コストが上昇すれば、転売による投機の対象からもはずれ、適正価格にまで押し下げる効果があるかもしれない。

⑤SNS 上では、マンションの転売を仲介する事業者からは、逆に市場を歪めるのではないかと反対意見も出されている。

ただ、それよりも SNS でも多く挙がっているのは、とにかく価格高騰を問題視する声だ。

⑥有識者らからの提言を踏まえた神戸市の判断に、全国からの注目が集まっている。

管理

11. ■タワマン建設ラッシュの裏で崩壊する「マンション管理」週刊現代 2025 年 5 月 18 日

<https://gendai.media/articles/-/152214>

概要

①2026 年春に完成を予定しているリビオタワー品川ではすでに 5 億円クラスの部屋が転売者によって 8 億円で売りに出されるなど、歯止めがきかない状態になっている」（経済紙記者）

一方、そんな狂騒曲に悲鳴をあげているのが、マンション管理部門だ。

都内のマンションで働く現役の管理人はこう嘆く。

「かつて『マンションは管理で買え』と言われるほど、管理会社が重要視されていましたが、今では明らかな人手不足に陥り、人材の育成すらできていないのが現状です。ただでさえ人が足りない上に、このままマンションが増え続ければサービスの低下は避けられない。建物を作っても管理できる人がいないんです」

②質の劣化が危惧されるマンション管理業界。

拍車をかけるのが、業界内で管理戸数を鼓舞したいがための買収劇だ。

都内の管理会社の社員が語る。

「大手管理会社の中には、中小の管理会社を吸収合併し、管理戸数を増やそうと躍起になっているところもある。保有管理戸数が増加すると言えば聞こえはいいですが、実際は担当者の数と見合っておらず、現場はキャパオーバーを起こしている。厄介なのは、マンションとは 1 つとして同じ建物はなく、管理契約内容も物件マター。管理しなくてはいけない棟数の増加で、担当者がかつてないほどの仕事量を抱えるようになってしまっている」

②現役管理人も、「今の状況は店舗数を急拡大した飲食店グループを連想させる。利益を求め、大風呂敷を広げたが人手が足りず、クオリティは低下。結局、大量閉店を余儀なくされた構図と似ている」と指摘する。

「現場の声」を無視したまま『管理戸数 NO 1』を謳いたいがため、大手管理会社は強引な戸数確保に動いている。都内のマンションでは、すでにこんな弊害が生まれているという。

③「以前ならマンション管理は、営業 1 人につき 7~8 棟の受け持ちが多かったですが、今は 15 棟を超えているのがザラです。担当者が組合の理事会や資料作成といった日々の業務をこなすことすら、できなくなっている。一般的に管理業界は営業マンが契約で雇われた各マンションの管理人から情報を吸い上げて、会社との調整を行う。ただ、現在は常駐する管理人さんとともにコミュニケーションすら取らない営業も急増しており、マンション内の問題点の共有がなされず、提案はもちろん補修や修繕すら後回しにされているケースも少なくない。

④それでも会社側は、営業マンに対し『修繕を受注して来い!』『管理費を上げるように仕向けろ!』と、利益確保の指示を下に流す。だから若手が入っても嫌気が差してすぐに業界を去ってしまう。マンション管理はサービス業ですから、これではきめ細やかなサービスは提供できない。担当者の中には、現地管理人

からの電話にすら出ない人までいる。急なトラブル対応は完全に管理人さん任せです。業界全体として、続く人が居ない印象」(前出・管理会社社員)

⑤そんな影響からか、業界のランキングではこんなねじれ現状が起こっている。

「マンション管理新聞で発表された、2024年版の受託戸数ランキングの1位は約50万戸を請け負う『日本ハウズイング』。そこから2位『東急コミュニティー』、3位『大京アステージ』、4位『長谷工コミュニティ』と続きます。特に上位3社はいずれも僅差です。

その反面、『オリコン』による分譲マンションの管理会社の顧客満足度調査では受託数ランキング1位の『日本ハウズイング』は21社中の18位。続く『東急コミュニティー』は17位、『大京アステージ』は14位、『長谷工コミュニティ』は13位と、ほとんどが首位グループから外れた存在となっている。

⑥管理業界では質と数による二極化が進んでいるという。

別の管理会社社員はこう補足する。

「満足度ランキング上位の『三井不動産レジデンシャルサービス』『野村不動産パートナーズ』『三菱地所コミュニティ』などは高級路線、または自社物件の管理に力を入れていて、受け持つ戸数をあえて増やさず、サービスを充実。その質がランキングに反映されているのではないか」

⑦また業界の人材不足の裏にはこんな事情もあるという。

「昔は管理人業務と言えば定年後のサラリーマンの人気業種でした。でも今は住民からのクレームも多く、ストレスフル。利用者さんの名前を呼んで挨拶をすると、『なんで私の名前を知っているんだ!』と怒られる。それは時代の流れでしょうから仕方ありませんが、中には『あの住民にはニコニコしてるのに、私には素っ気ない』『髪型がだらしがない』とお叱りを受けることもあります。もういつクレームが入るか気が気じゃないです。そうしてよりサービスを求められるようになってきた反面、定年延長雇用制度の浸透で65歳、70歳まで勤め上げ、業界に足を踏み入れる人も激減。これも管理人のなり手不足の一因になっていると思います」(前出・管理人)

⑧管理人は業界の未来についてこう危惧する。

「営業担当、管理人はマンションのコーディネート役を担うのが仕事です。ゴミ出しや清掃、設備管理を行うと同時に、必要に応じて管理組合に設備保全の提案も行います。管理人が居ることで不審者の侵入を未然に防げる効果もあります。でもコストや人材の数を考えれば将来的には管理人を配置できるマンションも限られてくるのは必至。管理人はマンション業界の贅沢品になっていくと思います」

昭和バブルを凌ぐ暴騰に沸くマンション販売。だが、その影で管理業界はすでに崩壊の兆しを見せ始めている。

10. ■ 都心新築マンション管理費値上げが止まらない 6年間で34%上昇 2025年5月25日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/406591>

概要

①さくら事務所によると、2019年から2024年の6年間で、東京の都心9区(千代田区や港区、中央区など)で大手デベロッパーが分譲した新築マンションの管理費は平均で34%値上がりした。

物価高で、清掃や共用施設の運営といったマンションの維持管理にかかる人件費や光熱費、資材などが高騰していることが背景にある。

加えて都心部ではジムやラウンジ、内廊下など、豪華な共用施設がある物件が増え、コストを押し上げていくという。修繕積立金も値上がりしている。

②土屋輝之さんは「物価高や人件費の高騰は全国的な問題。都心ほどではないとはいえ、既存マンションでも管理費や修繕費値上げの流れは避けられない」「かつては管理会社の変更で削減できたが、今では安くならないのが実態」「管理費は値上げせず、管理スタッフの勤務日や清掃回数を減らすといった委託内容の見直しができないか、現在の管理会社と相談してみることも一案だ」（岸本拓也）

9. ■ 埼玉築 40 年超マンション、大規模修繕「塩漬け」の意外な理由 山岡 2025 年 5 月 27 日

<https://gendai.media/articles/-/152492>

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）山岡淳一郎氏

今年 3 月 4 日、NHK が正午のニュースで、公正取引委員会がマンションの大規模修繕の施工会社約 20 社に一斉に立ち入り検査をしたと報じると、埼玉県 of K マンション（築後 40 年以上）の管理組合に激震が走った。

K マンションは、今年 6 月に大規模修繕に着工する予定で施工会社の A 社と「仮契約」を結んでいた。4 月下旬に開かれる定期総会で、その発注議案が拒否されないかぎり、大規模修繕はおこなわれることになっていた。

議案が否決される可能性は万に一つもないはずだった。“ガサ入れ”をした約 20 社のなかに A 社が含まれていたのだ。

②K マンションの管理組合の佐々木毅（仮名）理事長

「まさに青天の霹靂。いったい、どうなってるんだ、と住民は驚きと不安でいっぱいでした。通常、月末に理事会を開くのですが、待ってはられない。すぐに緊急理事会を招集して検討し、3 月 30 日に A 社の然るべき人と呼んで、説明会を開くことになりました。それまでに A 社が大規模修繕の施工会社に選ばれたプロセスを確認したんです」

もともと K マンションの管理会社は、いわゆるデベロッパー系で、A 社とはグループ企業だった。双方の本社は同じビルに入っている。築 42 年の K マンションの大規模修繕は今回で三度目となるが、築後 13 年目の初回の大規模修繕は、A 社とは別の施工会社が実施。築後 27 年目の二回目の大規模修繕は A 社がおこなっていた。

そして、佐々木理事長の前任者が修繕委員会をリードし、今回の大規模修繕へのレールが敷かれた。理事長任期は 2 年だが、前理事長は断続的に 10 年ちかくその任を務めていた。

③まず、昨年 5 月、理事長の交代期に、管理組合は、大規模修繕に向けて「設計と工事監理」を任せるコンサルタントに B 設計を選んだ。B 設計とは、総額 300 万円で業務委託契約を結んだ。着手金として 100 万円余りを支払い、その後、出来高に応じて 2 回目、完工後に残額を払う契約だ。7 月、B

設計が大規模修繕のおおよその見積り額を示す。その金額は「3 億円」を超えていた。一戸当たり約 200 万円だ。

B 設計の担当者は、こう説明した。

「大規模修繕をフルスペック——外壁の補修や再塗装・屋上の防水・バルコニーや廊下、階段などの補修・鉄部と金属部の補修や再塗装・共用部のエレベータや設備の点検と改修・給排水設備の改修・電気と通信設備の改修・防災と防犯設備の改修・外構と周辺設備の整備など——で実施すれば、3 億円以上かかります」

④K マンションの修繕積立金は 2 億 1000 万円しか貯まっておらず、現実離れた見積りだった。

佐々木理事長

「とても受け入れられる話ではありませんでした。それから 2 億 5000 万円かどうか、2 億では、と示され、9 月に現実的な工事内容と見積りを求めて施工会社を公募しました。14 社が応募して、さまざまな提案書が寄せられました」

そこで、B 設計は、「資本金 1 億円以上」「年商 50 億円以上」「営業実績 20 年以上」などの条件をつけて業者を絞り込もうと管理組合に提言する。

管理組合はこれを受け入れた。12 月に A 社を含む 5 社に候補は減った。さらに会社の規模や実績を踏まえて 3 社に候補が絞り込まれ、今年の 1 月、理事たちの前で業者選定のヒアリングが開かれた。佐々木理事長「3 社の工事見積額は、A 社が 1 億 8300 万円、他の 2 社は 1 億 8600 万円と 1 億 8800 万円でした。微妙に金額に差がつけられています。ただし、これらの提案は、フルスペックの大規模修繕工事ではなくて、「屋上の防水」などを除外した簡易仕様の工事の見積りなんです。

⑤読者の皆さんは、もうお気づきかもしれない。

設計コンサルが理事会に高値の見積りを示して驚かせ、修繕積立金の貯まり具合を睨んでハードルを下げ、あらかじめ落札すると決めていた「チャンピオン」業者に工事を請け負わせる??こうした流れで施工会社は「談合・リベート」による工事受注を繰り返してきていることをこれまでのコラムで指摘してきたが、B 設計と A 社の行動は、このパターンとかなり似た流れをたどっている。

ともかくも、工事の実施は間近に迫っていたわけだ。しかし、3 月 4 日の公取の“ガサ入れ”ですべてが狂ったのである。

⑥K マンションでは、3 月 30 日の A 社による説明会に向けて理事たちが協議を重ねた。

そうしたさなか、住民たちは、またしても打ちめされる。3 月 28 日、A 社は管理組合に「辞退についてのお願い」という文書を持ってきたのだ。

〈現在、弊社は、大規模修繕工事に関して独占禁止法違反の疑いがあるとして、3 月 4 日に公正取引委員会の立ち入り調査があり、現時点で調査が継続しております。弊社と致しましては、同委員会の調査に全面的に協力させていただいてるところでございます。このような事情により、本工事について辞退させていただきたく、お願い申し上げる次第でございます。皆さま方に多大なるご迷惑をおかけすることになり、深くお詫び申し上げます。甚だ勝手なお願いで申し訳ございませんが、何卒、ご理解賜りますようお願い申し上げます〉

⑦3 月 30 日の説明会は、急遽、「辞退」に焦点を当てたものになった。

「このあとどうしてくれるんですか、と A 社に聞くと、いまのところ調査中なので、何も申し上げることはできま

せん、この文書に書いているとおりですの一点張りです。

うちのマンションだけ辞退したのかと質すと、大規模修繕に向けての仕事が進んでいたところは、すべてご辞退しています、という回答でした。

件数は言いませんでした。補償の問題を問う住民もいましたが、無回答です。説明会が終わった後、理事と修繕委員が残って、B 設計の担当も交えて善後策を話しましたが、これといった方針は立てられませんでした」

⑧これまでの取材でつかんだ「談合・リベート」のしぐみに照らせば、B 設計が無関係だったとは考えにくい。B 設計は、どんな態度をとっているのか。

「住民の一人が、B 設計におたくは大丈夫ですか（談合とは無関係で、疑惑はかけられていないのか）と聞いたところ、B 設計の担当者は『うちは大丈夫です』と言い切りました。潔白です、と。こちらとしては、すでに着手金の 100 万円を払い、2 回目以降の支払いは、出来高に応じて請求書を出してもらうことになっています。その点、どうするのかと問い合わせても、その後、反応はありません。1 月の施工会社選定のヒアリングに参加した残りの 2 社はやる気があるのかと聞いても、管理組合さんが大規模修繕を頼むのなら頼みますが、と積極的ではない。説明会から2カ月ちかく経っても、まったく音沙汰がありません」佐々木理事

管理組合側からすればせめて着手金の 100 万円ぐらいは取り戻したい心境だろう。

⑨もう一つの私の疑問は、管理組合の側に立つ管理会社は、A 社の辞退にどう対処しているのかという点だ。

先述したとおり、この管理会社は A 社のグループ会社である。管理会社がノータッチとはいくまい。

佐々木理事

「こういう状態だから、管理会社に『そちらに弁護士さんいましたよね、相談できますか』と聞きましたが、『グループ会社のことなので、うーん』とやんわり断られている状態です。担当者から個人的な話を聞くことはありますが、辞退されたわれわれが何をしなきゃいけないのかと訊ねても明確な反応はないですね。このまま業者に振り回されて終わるわけにはいきません」

⑩業界の動向に詳しい一級建築士

「立ち入り検査の後、着工前の大規模修繕の計画をストップした会社は、むしろ業界ではマシなほうかもしれない。管理組合は、施工会社を選び直せますからね。一方で、管理組合からクレームがつかなかったのをいいことに、平然と談合・リベートのやり口を踏襲している会社もある。なかには、ガサ入れを受けていながら、大規模修繕の業者選定が止まったり、進行が宙に浮いたりしたマンションを狙って、積極的に営業をかけている会社もあります。実際に工事が進んでいるところは、止めるわけにはいかず、完了後に管理組合との話し合いがもたれるでしょう」

8. ■ 大型マンション大規模修繕でまさかのトラブル発生 山岡 淳一郎 2025 年 5 月 7 日

<https://gendai.media/articles/-/151617>

概要

①マンションの修繕積立金を狙う業者は、近年、ますます巧妙化している。

その一つの手口はとくにすさまじい。施工業者がわざわざマンションの住戸（一室）を買って、あたかもふうの住民であるかのように管理組合の運営にかかわり、業者にとって有利な契約を結ぶように仕向け、積立金を吐き出させる手口だ。

彼らは、大規模修繕や、耐震改修、建て替えといった大工事が迫っているマンションの住戸を買い、あたかもスパイや尖兵のようなメンバーが管理組合の修繕委員や理事に名を連ね、設計コンサルタントや施工会社の選定を自分たちに有利に導くのだ。

②昨年 5 月、千葉県の N マンション（500 戸以上）の一つの住戸を、関西に拠点を置く施工会社の O 社が買った。そして O 社の社長が、N マンションの管理組合の修繕委員のメンバーに入り、設計コンサル選びなどに関与しているという資料だ。

N マンションは、昨年 11 月に大規模修繕のための施工会社の公募を行っており、その半年前に O 社は住戸を買ったことになる。法律上、住戸の区分所有者は法人の O 社となっている。社長もふだんは千葉県で生活をしていない。にもかかわらず、管理組合が修繕について決めるための「修繕委員会」が始まると、O 社社長があたかも一般的な住民であるかのように、「修繕委員」として修繕委員会の議論に加わっていたというのだ。

③そのことに「どういう意図があるのか」と不安を覚えた他の住民が、昨年 12 月の修繕委員会で、社長に真意を質す緊迫したやりとりを録音したデータがある。「激論」と言っていよいよやりとりだ。

なぜ O 社社長が住戸を買ったのか、きちんと意図を説明してほしいと迫る委員に、社長は「みなさん不安だと言う話ですが、逆に不安材料をつくっているのは誰なのか。僕も逆に不安になりました。私は、こういう工事の業界にいてるんですけども、不動産の購入もして、一室をきっちりリノベーションして販売していくこともやっているんで、取引銀行の担当者がもともと千葉の支店だった。それで、関東方面に何か物件を購入しませんかという話があったときに（N マンションの）物件を紹介されました。お金を出してくれるんだったら、じゃあ、買いますよ、ということで購入しました。私が何か働きかけて（修繕委員会に）入ったのではなく、たまたま（修繕委員の）公募があったから、立候補させてもらった。経緯はちゃんと踏んでいる」

④——（O 社社長が、購入した住戸の所有者が O 社であることを、管理組合にきちんと届け出ていなかったことについて）なんで正直に所有権の変更届で O 社が所有者であると組合に届け出なかったんですか。

「いや正直言って別に嘘ついてるつもりもないんですよ。別に区分所有者は僕が使用しているんで僕の名前を出しただけで別に社名でやってもいいんですよ」

——ちゃんと身分を明らかにした上で活動してください

「別に偽ってないです」

——（修繕委員の）公募があって手を挙げるからには何か目的があるのでしょうか。

「僕は大规模修繕工事に詳しくて、自分のマンションで当然力になれることがあるんだらっていうので手を挙げるのは、ふつうじゃないですか」

——ふつうかどうかは各自の判断。

「まあ、僕はそう思ったんで、だからと言って、例えば業者さんを紹介したりとか、ここがこうですよとかって言っ

たこともないですし、これからも言うつもりはないです」

——なんで隠し立てしているように見えることをやったのか。

「なぜか言いましょうか。なんでかっていうと、必ず僕がこういう業者やってわかったら、意図ある人がこうやって排除しようとしにくるからです。だから僕も見ってたんです。どうなっていくのかな。こう言っていました。メールがいろいろ回る前に。同じ棟の人たちには、もう絶対こういうふうになっていきますよ。私が調べた結果こういうところがあったってと、お薦めしてくる人たちが絶対出てきます。僕のことを必ず一生懸命になって、やる（調べる）とかわちゅうのは、何かしらの意図がある人ですよって。言ってる通りになっていきました」

⑤結局、この会合では社長の言い分に納得するような住民もあり、なにか結論が出たわけではなかった。以降も社長は、修繕委員と管理組合の理事に加わり、会合に参加している。

ちなみに O 社は、2017 年末以降、関西圏を中心に少なくとも 33 件以上の中古マンションの住戸を買っている。その多くが大規模修繕を間近に控えたものだった。そして、大規模修繕が終わった物件のほとんどはその後、売却している。

現在、O 社が、N マンションと同じような形で住戸を所有しているマンションのなかには、国の「マンションストック長寿命化等モデル事業」に選ばれ、建て替えに向けてコンサルの起用が示されているところや、東京湾岸の総戸数が 2000 戸を超えるようなタワーマンションも含まれている。社長は、このタワーマンでも管理組合の理事を務めているという。

⑥もちろん、施工会社がマンションの住戸を所有することや、管理組合にかかわることには何ら問題はない。重要なのは、そこで何をやるか、だ。もしも、住民のためと言いながら、自社や自社が加わっている設計や施工の談合チームが、割高の工事費で大規模修繕工事を受注するように誘導し、管理組合に損害を与えていたら利益相反に当たる。下手をすれば、背任罪に問われるか、あるいは損害賠償を請求されるかもしれない。

⑦4 月 23 日、公正取引委員会は「大京」の完全子会社である「大京穴吹建設」や三井住友グループの「SMCR」など数社に独占禁止法違反（不当な取引制限）容疑で、立ち入り検査をおこなった。今回の公取の立ち入り検査は、首都圏に集中しているが、関西圏の設計コンサルタント会社と施工業者、管理組合などの「談合・リベート」問題も深刻化している。業者がマンションの部屋を購入するという手口とは異なるが、事例をご紹介します。

⑧O 社も何度も組んでいる P 設計がコンサルに入った関西の案件について、女性の管理組合理事は、私の取材に対して悲鳴にも似た声を漏らした。

「もしも事前に他のマンションと情報交換していたら、2 億円ちかくもドブに捨てませんでした。悔しいです。理事長のなり手がなくて……。管理組合が目覚めなきゃ何も変わりません」

彼女のマンションは、戸数 350 戸、京都市右京区に立っている。築後 40 年、3 度目の大規模修繕でぼったくられた。

まず、入居して日の浅い理事長が、管理会社の紹介で P 設計をコンサルタントに選んだ。

P 社は、大規模修繕工事は「3 億円程度で可能」と理事長に伝え、施工会社 4 社を集め、入札をする。ところが、最も低い工事費の見積りが「5 億 2000 万円」。1 戸当たり約 150 万円、国交省が一般的な相場として示す 1 戸当たり 75 万～100 万円を大幅に超えていた。P 社と施工業者の間で「談合」をしたとみられる。理事長が P 社のコンサルに抗議の書簡を送るが、「3 億円と確約した覚えはない」とはね返

される。そのまま押し切られ、管理組合は 1 億 5000 万円もの「借金」をして 3 度目の大規模修繕を行った。

⑨その後、建物のあちこちで施工不良が見つかる。

女性理事は NPO 法人京滋マンション管理対策協議会（京滋管対協）に相談し、屋上防水はじめ不具合をすべて施工会社の負担でやり直させた。

相談を受けた京滋管対協の幹事・谷垣千秋氏

「P 社は、過去に何度もトラブルを起こしています。今回も設計監理のコンサルティング料を安くして管理組合に近づき、施工会社に高い費用で請け負わせ、キックバックを受けとったのでしょう。管理組合には高い買い物になるのです。最大の問題は、管理組合のお任せ体質です。管理組合が判断能力を持たなくては、変わりません」

7. ■ 6 時間続く総会演説続ける住民 荒れるマンション管理の解決策朝日 2025 年 5 月 16 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5G04DWT5GUTIL01DM.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①「マンション管理センター」がマンション住民らから受けた相談のなかで、「理事長・理事会への不満」が、2023 年度に 332 件と過去 10 年で最多になったという。

住民同士がなぜいがみ合うのか、その実態と解決策について取材した。

この 10 年間では「修繕工事を独断で発注した」「総会議事録を勝手に修正していた」など、理事長らがマンション管理を私物化する深刻な事例もみられた。

一方で、感情的な対立も目立つ。

例えば、理事長に関しては「自分では何も考えない」という不満や、逆に「1 人で決めてしまう」などの相談が寄せられた。理事会についても「理事長の専横に他の理事は何も言わない」「理事の 1 人が理事会を牛耳っている」などのケースがあった。

②管理組合についての相談件数が増えていることについて、センターの担当者は「役員のなり手不足や組合運営への無関心といった問題があるのではないかと分析する。

知識や関心のない人が輪番で役員に就いたり、長年同じ人が担ったりすることが不満につながっている可能性があるという。

③マンション管理組合の理事長ら約 250 人で情報交換する「マンション管理組合理事長勉強会」(RJC48)の代表で、マンション管理士の応田治彦さんによると、不満が如実に表れるのが年 1 回の総会の場だという。

「荒れるか荒れないかの両極端。特定の住民が演説を続け、総会屋のようになることもある」

例えば、関東地方のあるマンションでは、管理費を安くするために管理会社を入れ替えるか否かを決める総会が開かれ、「原案通り可決」するまでに約 6 時間かかったという。

④背景には、役員と住民の間にある意識の隔りがあるという。

住民側は管理費や修繕積立金を払っていることで「ちゃんとやってね」と当然のように要望をするが、役員側は同じ住民なのに「なぜそこまで言われたいいけないのか」と感じるのだという。

応田さんはそれぞれにアドバイスを送る。まず住民側は、自分が求めていることは、管理組合に言うべきことなのか、管理会社に言うべきことなのか、という見極めが大切だという。その上で、規約の変更などが必要になった場合も、多数決という原則を理解し、「大きな声を出せば変えられると思わないこと」と話す。一方の役員側に対しては、広報の大切さを挙げ、「仕事のうち物事を決めるまでが 2 割、残りの 8 割は伝えることだ」と指摘する。マンションが大規模になるほど広報活動の重要性が増すといい、「伝え方が悪いと、たまりにたまった負のエネルギーが年 1 回の総会で噴き出すことになる」と注意喚起する。

⑤ 応田さんが副理事長を務める総戸数約 500 戸の都内のマンションでは、住民約 800 人が入る LINE グループや、マンションの共用部に設置した 70 インチのディスプレイを運用し、細かな修繕やイベント情報をほぼ毎日流している。

⑥ マンション管理センター「理事長・理事会への不満」の事例（2023 年度）

- 理事長はなんでも 1 人で決めてしまう。専横を是正するにはどうしたらよいか
- 理事長が各理事に全ての同意を求めてくる
- 複数の役員が長期間務めており、グルになって勝手な理事会運営を行っている
- 理事長や他の理事、監事が役員としての意識がなく管理会社任せになっている

6. ■ 管理組合の考察(第四十九歩) 管理組合を共同運営する会 (その 3) 2025 年 4 月

https://www.mansion-consulting.com/watanabe_mag49/

概要

① 関係者間の契約が成立して、外部者管理の最終準備期間に入った。

経年劣化が激しい委託マンションで優先順位が最も高いのは排水管の更新工事である。これは、管理者である管理組合団体の建築士が担当し、排水管の状態を調べ、工事計画を作成し、管理組合総会の承認をとり、施工会社を選定し依頼した。工事も始まったようだ。半年以上の準備のおかげである。今回は専有部の配管も更新するため、住民の協力は絶対である。住戸数が少ないので賃借人などの占有者の協力は得られやすかったと聞いている。

② 外部管理者管理では、会計システムの導入は必須とも言える。

区分所有者以外が管理組合の財産を管理する以上、明朗な出納、会計は絶対であり、いつでも区分所有者がチェックできる体制が望ましい。特に信頼保持義務が規定されているマンション管理士が関与する外部管理者管理では、会計システムの導入は委託者である管理組合だけでなく受託者である外部管理者に取っても必須と言える。

③ 従って、適正化法上の三大委託業務のうち出納・会計業務を担当することになった私は、マンション会計システムであるクラセルを無事導入させる準備行為に着手した。

まずは、クラセル (<https://www.innovelios.com/>) に使用する銀行口座を開設し、移行以前の会計を締め、その段階の管理組合の残高を新口座に移す事である。そこでクラセル移行に必要なアクション

ンプランを作成し、管理組合や外部管理者になる管理組合団体、クラセルサービスの提供会社の同意を得た。

④この日は管理組合の会計年度の途中だったので、中間決算も必要でその準備も開始した。

この管理組合では管理費・修繕積立金の徴収は持参又は管理組合口座への入金であったため、区分所有者銀行口座からの自動振替の手続も必要であり、区分所有者各自の理解と承諾書の提出が必要であった。これが難航した。特に区分所有者が外国人の事例があり、区分所有者と直接連絡が取れず、占有者を通してのみ連絡するしかない場合もあった。外国には小切手決済や送金決済が一般で自動振替が普及していない国も多い。他人の銀行口座に手を突っ込むのかと誤解するものもいた。

⑤また、区分所有者が法人の場合も問題が生じた。法人の会計処理の都合か真相は不明だが、毎月の自動振替を拒絶された事例もあった。この法人は数ヶ月分を前払いしており、この方式を継続したいとの意向であった。これらについては、クラセル導入後も特別な処理が必要になり、それらの措置を明確化する必要があった。(マンション管理士 渡邊 元)

5. ■ 渋谷一等地マンションの住民が受けた理不尽な支配 (後編) 栗田 シメイ 2025年5月8日

<https://toyokeizai.net/articles/-/871147>

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。以前より、活動資金を得ることも重要課題であった。2019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。

そんな中でも月に1度のメルマガ配信だけは継続した。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。

「前年のことが?のように、委任状の数(の増加)も止まってしまった。それどころか、賛同者から抜けていく人もどんどん出てきたのです。集会すらままならないのですから、仕方ないですが、ゴールが見えない絶望感があった。ただ、私が折れると本当に終わってしまうかもしれない。病の身でも何とか顔に出さないように振る舞っていました」

②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。「取材により秀和幡ヶ谷が荒らされるのではないかと」「自分たちの生活に弊害が生まれるのではないかと」こんな声が上がった。おそらく私が区分所有者でも同じように感じただろう。

「正直に言うと、今後どうしていいのかわからなかった。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。もしかしたら一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」

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。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

③有志の会の主張は、これまで記してきた管理体制の是非を問うものが大半だった。

その上で、以下の7点を管理組合に求めていくという趣旨だった。

(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)デイケアなど、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

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。

④渋谷区代々木に不動産会社を構える島洋祐（41）だった。島は数カ月前に、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。

4. ■渋谷の一等地マンション 住民の壮絶な戦い(前編) 栗田 シメイ 2025年5月8日

https://toyokeizai.net/articles/-/871144?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①栗田シメイ氏の新著『ルポ?秀和幡ヶ谷レジデンス』より、一部抜粋・再編集多鹿英和（46）は、最も所有歴が浅い区分所有者だった。2019年6月、秀和幡ヶ谷レジデンスの売買契約を結ぶ。

しかし、入居前から衝突が起きる。管理組合からの横槍が入ったのだ。「入居前面談が必要だ」と、不動産会社から告げられた。仲介した不動産会社からは「外国人やミュージシャンなどを嫌うため素性を調査し、住民の生活を脅やかさないかの事前調査である」と説明を受けたという。

面談は 2 度に分けて行われた。

最初の面接は管理人の大山が相手だった。「管理人のこの態度はふざけているのか」「そもそもなぜ理事会の面談が必要なのか」

売主と売買契約を交わすも、理事会から「契約内容を白紙に戻せ」と干渉があった。

2 カ月半後、吉野理事長（仮名）との面談を経てようやく理事会からの許可が下りた。その後も事務手続きなどに時間を要し、入金は 10 月に入ってから。入居したのは、売買契約から 4 カ月も経ってからだった。

②実は多鹿は秀和幡ヶ谷レジデンスの“悪評”を調べた上で区分所有者となっていたのだ。

ネットでマンションの口コミを調べると、数々の否定的な言葉が並んでいた。それらを読み込んだ上で購入を決めたのは、渋谷区の一等地で 3000 万円台という破格の条件に依るところが大きかった。多鹿には「今の時代にこんなルールがいつまでも続くはずがない」という目論見があった。

③まず、引っ越しの当日、搬入物の持ち込みを管理人の大山から拒否された。

服飾関係のパタンナーである多鹿は、自らの職業について面談で伝えていた。ところがテーブルや足踏みミシン、アイロン台という精密機械を引っ越し業者がクレーン車で搬送している時に、大山が飛び出してきた。「こんなことは前代未聞だ!! 今すぐ外に出せ」搬入物をこれもダメ、あれもダメと業者を追い返そうとする。職業に関係がないダイニングテーブルも業務用だと断定され認められない。いくつかの荷物を部屋に運び入れられないまま、時間は 17 時を迎え、「業者の立入禁止」時間となった。

入居時のトラブルゆえか、入り口の夜間用タッチキーも 1 週間手渡しを拒否される。覚悟は決めていたつもりだったが、とても耐えられそうにないと、初日に気づかされた。それと同時に確信する。

④「300 世帯も人がいて、全員が黙っているはずがない。理不尽と闘う人が出てくるはずだ、と。ただし、それは新参者の自分が中心となるべきではない。必ず体制が打ち倒される中で、自分も出来るだけのことはしたい、と早々に決意しました」

その後、多鹿はマンション内の掲示物で“怪文書”（有志の会の投函書類）が出回っていることを知る。どうやら反理事会の運動者がいるらしきことは分かった。入居間もない多鹿には、それが誰であるか皆目見当がつかない。いつかは接触があるはずだ、と待ち続けるも、有志の会からのコンタクトはなかった。そんな折に届いた総会案内。多鹿は意を決し足を運んだ。

⑤2020 年 2 月 26 日。会が始まって間もなく、多鹿は異様な光景を目撃する。

吉野理事長が住民へ向けて強烈な言葉を投げかけていた。

「我々は政治団体ではないのです！」「同じ屋根の下、同じ住民同士でこんなことするなんて」「私たちはマンションを守る使命があるのです！」「こんないい加減なこと書いて！ 酷いじゃないですか！」「去年の大型台風の時、みなさんが眠っている時間に、そんな時間に私たちは……」区分所有者からの質疑を受けての発言だった。

「我々がいかにマンションのために努力や労力をかけているか」、理事会のそんな主張が続く。

すると、5 分ほど話したところで会場からため息交じりに声が上がった。「まだ続くんですか？ 早く議題に入ってください」

⑥役員改選の年でもない平日の総会に、52 名が出席していた。

会場は、用意した机の椅子に座りきれない出席者が壁沿いのパイプ椅子に座る満員状態。多鹿の記憶

では、中島が白子での事件を詳細に説明していることが印象的だった。吉野理事長が白子の理事長も並行で行っていること。選定した業者が重なっている点。それらをつまびらかにしていた。中島の発言を受けて、議長が制止するように返答する。「利益誘導はしていませんから」と、今度は女性参加者が呼応する。「私は長年理事会に理不尽にいじめられ続けてきました」彼女の叫びが、この日聞いた中で最もリアルに多鹿には聞こえた。しかし、それに続く、「男の人を連れ込んでいましたよね」という理事の一人からの辱めのような発言により、女性は口を閉ざしてしまう。

⑧総会ではかねてから問題視されていた入居者面談についての議題も上がった。吉野理事長は、“怪文書”（有志の会の投函書類）の内容に触れ、すかさず否定する。「こんないい加減なこと書いて。やっていませんから」と、強い口調で反応した。この日は、入居前面談等で賃貸希望者を却下された区分所有者が3名も出席していた。当然反対意見も飛んだ。多鹿も同様に面談を受けていたが、あえてその場では声を上げなかった。議事は淡々と進んでいく。管理組合側は肝心な質問はうやむやに濁し、早く閉会させようとしているようにも映った。「今ではない。来年の役員改選が勝負になる」多鹿は勝負の日を予感していた。

3. ■約 10 年で「約 34%増」となったマンションの「管理費・修繕積立金」 2025 年 5 月 10 日

<https://financial-field.com/household/entry-398234>

概要

①マンションの管理費と修繕積立金を、2014 年と 2023 年で比較。ファミリータイプとして一般的な 60 平方メートル程度のマンションです。

マーキュリーによると、2014 年の新築分譲の平均管理費（月額）は 1 万 980 円でしたが 2023 年には 1 万 4715 円になっていることが分かりました。

このことから、管理費はおよそ 10 年で、約 34%高くなっていることが分かります。管理費と修繕積立金を合わせると、2014 年は 1 万 6353 円だったのに対し、2023 年は 2 万 1958 円となっており、5605 円高くなっていることが分かります。割合にすると、約 34%程度の上昇です。

②管理会社から派遣されているマンションの管理人の勤務時間を短くすると、管理費をおさえられる可能性があります。管理人が行うこともある定期掃除の頻度を少なくして、マンションの住人同士で協力すると、人件費削減につながることもあるでしょう。

③共用部分の電気は必要不可欠なため、電気代をおさえる工夫が必要だと考えられます。蛍光灯や白熱電球を使用している場合は、LED にすることで電気代をおさえられる可能性があるでしょう。人感センサーつき LED であれば電気の無駄なつけっぱなしを防げる傾向があるため、さらなる節約につながることもあるでしょう。タイマーを設定するのも効果的だと考えられますが、人それぞれでライフスタイルが異なるため、不便に感じる方もいるかもしれません。

④不要な保険を見直すのもよいでしょう。

水害や地震による補償に加入している場合は、国土交通省のハザードマップを確認して判断する方法も

ある。

⑤マンションの管理費と修繕積立金の値上げは、理事会の役員が管理会社と相談することで、防げる可能性があります。具体的な相談内容は、管理人の件費削減や共用部分の電気代を節約するなどです。無理のない範囲で負担を軽減できる方法を検討していきましょう。（FINANCIAL FIELD 編集部）

2. ■ マンション修繕費高騰への対策！修繕積立金値上げで払えないときは？ 2025年5先9日

https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/asset_formation/beginner1180/

概要

①修繕積立金の支払いが困難な場合、分割払いや支払い猶予の相談を検討するのも一つの方法です。管理組合や管理会社は、住民の状況に応じた柔軟な対応を行っているため、まずは状況を正直に伝えることが大切です。分割払いを希望する場合は、無理のない返済計画を提示しましょう。支払い猶予の場合は、収入減などの理由を説明することで、理解を得やすくなります。

②修繕積立金の負担が増すなかで、管理会社や管理組合との連携はとても重要です。マンションの修繕計画や資金状況、今後の値上げ見通しなどは、管理組合を通じて情報共有されるため、定期的な総会や理事会への参加がカギとなります。

③修繕費の高騰により家計への負担が大きくなる場合、マンションを売却したり、住み替えを検討することも一つの現実的な選択肢です。無理に住み続けて支払いに困窮するよりも、早めに資産を見直し、生活を立て直すための判断が必要になることがあります。特に築年数が進んだマンションでは、今後さらに修繕費が増加する可能性もあります。資産価値が落ちる前に売却するという判断も、将来的なリスク回避として有効です。

修繕費に不安を感じたら、今の住まいを「持ち続ける」か「手放すか」を冷静に見極めることが重要です。

④修繕積立金を滞納した場合の主なリスク

- ・修繕工事の遅延や中止
- ・マンション全体の資産価値低下
- ・法的措置（督促、訴訟など）
- ・遅延損害金の発生
- ・住民間のトラブルやストレス

こうしたリスクを避けるためには、早めに管理組合や管理会社に相談し、分割払いや支払い猶予の対応を検討しましょう。

また、家計の見直しや支出の削減も重要な対策です。滞納を放置せず、現状を正しく把握し、早期に行動することで安心して住み続けられる環境が整います。（LIFULL HOME'S 不動産投資編集部）

1. ■ 管理組合が悪徳業者撃退した…大規模修繕手口跳ね返した 山岡 2025年5月16日

<https://gendai.media/articles/-/152156>

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。

『 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レポートする。

②数年前の11月、埼玉県のCマンション（200戸）の管理組合の修繕委員、加藤健一（仮名）氏は、一級建築士事務所のA社から送りつけられた「内容証明」を見て、ふるえ上がった。

あれからかなりの時間が経っているが、ショックは消えていないと言う。

A社は、このマンションの大規模修繕に向けて、管理組合が契約したコンサルタントだ。管理組合は、A社と「建築設計業務委託契約」を交わし、A社に「建物診断」と「基本設計」というプロセスに着手してもらったうえで、施工業者を選ぼうとしていた。

③加藤氏は、A社の動向に違和感をもった。

A社は、資本金や年商によって施工業者を絞り込んでいた。そのことに「おやっ？」と疑問を抱いたのである。しかも、A社が示した工事費の概算は、そのときCマンションで積み上がっていた修繕積立金の総額にちかい4億円。どうみても高すぎる。

加藤氏は、建築・不動産の仕事に携わっていて、設計や工事の積算には詳しかった。「管理組合も（独自にほかの）施工業者から工事の見積りを取りたいので、（それまでの見積りに使った）工事仕様書を見せてほしい」とA社に伝えると、担当者は言を左右し、仕様書を渡そうとしない。

④加藤氏が、重ねて要求すると、「能力のわからない施工業者に発注したら、後々、手直しの追加工事で費用がかさみ、大変になる。われわれは設計監理者だから見積りのヌケも見抜ける。こちらでコントロールするので、発注したい施工業者があれば教えてほしい」と、A社は妙に先回りした返事を寄こした。あくまでも自分たちで業者選定をやろうとする。

⑤ここで、不信感を募らせた加藤氏は管理組合の理事らに相談し、施工業者の選定に「待った」をかけた。すると、突然、管理組合の理事長宛にA社の「通知代理人」の顧問弁護士から、「内容証明」の郵便が送りつけられたのだ。

〈貴組合の修繕委員である加藤健一氏（原文は本名）より、当社が施工会社からコンサル料の支払いを受けるという事実無根の指摘を受けたほか、貴組合において当社とは別に施工会社の選定を行うとの申し出を受けております。当社が基本設計をした本件マンションの大規模修繕工事について、当社の関与なく施工会社を選定するのであれば、当社は今後予定されている本件マンションの大規模修繕の監理業務については辞退させていただきます〉

それまで加藤氏は、A社の動向に疑念を抱きつつも、穏便にことを運びたいと思っていた。そうしたところにこんな内容証明が届いたのである。加藤氏は、寝耳に水。A社の一方的な辞退宣告に驚き、多くのマンション住民に迷惑をかけたかもしれないと気持ちがふさいだ。

「大規模修繕、やれるものならやってみろ」と恫喝されたような気分になった。

⑥「内容証明を突きつけられると、そりゃ、気が滅入りますよ。ふつうの人はそんなもの、人生で一度あるか

ないかでしょ。しかも管理組合がA社をコンサルに選んで議論してきたことが白紙に戻るわけですからね。だけど、管理組合の理事長さんはじめ、理事たちも、マンションはわれわれの財産。住民が大規模修繕の施工会社を選ぶのは当然だと理解してくれて、戦う形ができました。A社は、住民を説得する根拠を示すこともせず、そのうえモラルもなく顧客の修繕委員を内容証明で脅かす。そんな設計コンサルが存在すること自体、信じられません。A社は業界では名の通った会社です。今回の公取の立ち入り検査の対象になった施工会社とも深い関係のある会社です」

⑦Cマンションの管理組合はA社と縁を切った。そして、独自に施工会社と交渉し、A社の見積りのほぼ半額で大規模修繕を実施する。積立金がかなり残ったので、各区分所有者が月々負担する金額を少し減らすことができた。その後も、A社はCマンションと同じように管理組合が施工会社の選定を自分たちでやろうとすると、内容証明を突きつけていたとマンション業界では囁かれている。

⑧神奈川県Dマンション（300戸）で、大規模修繕の施工会社選びが本格化したのは、7年前の春だった。

設計コンサルタントには大手設計事務所のB社が入っていた。B社は、やはり先に見たA社と同じように、資本金や営業実績などの外形的な基準で施工会社を6社リストアップし、さらに3社に絞り込んだ。大手企業に勤める住民の鈴木太郎（仮名）氏が管理組合の理事長に就任したのは、その年の夏。鈴木氏は、かねてより「談合・リベート」の情報をメディアから得ていたので、施工会社選びは慎重にしたいと考えた。そして、ネット上で「管理会社等としがらみのない工事会社が、独立して見積りをご提出」「落札誘導は一切ありません」と明記した会社の一級建築士に「セカンドオピニオン」を求めることにした。

⑨施工会社を選定する日——B社の担当者は、管理組合の理事たちの前で3社の見積書を開示した。その金額は、3億8800万円、3億9200万円、4億1000万円と微妙に金額を変えているが、ほぼ横並びだった。しかも仮設足場の費用は、どこも総額の3割超でピタリと一致している。財務や仕入れの知識がある鈴木氏は、B社の担当者に不満をぶつけた。「このままでは納得できません。もっと工夫した内容で見積もれるのではないですか。競争原理が働いていない。工事に使う材料のグレードや、工法を工夫してコストを下げて、かつ機能は落とさない『バリューエンジニアリング（価値工学）』の発想がありません。工夫していただきたい」

B社の担当者は、露骨に嫌な顔をする。信頼できる施工者のほうが融通がきく、そろそろ施工業者を決めないと大規模修繕が予定どおりに実施できないと抵抗した。

しかし、鈴木氏は首を縦に振らず、「今日ここで、施工会社を決めるのはやめましょう。各社がバリューエンジニアリングの発想で、再度、見積りを出していただきたい。お願いします」と、鈴木氏は施工会社の選定を延期した。

⑩並行して、前述の一級建築士に会って、各社の見積書を見せ、「セカンドオピニオン」を依頼する。そうすると、見積書を精査した一級建築士から、偶然というにはあまりに不自然な、「談合の痕跡」を指摘された。3社とも、同じ項目の見積りで共通するミスをしていたのだ。

その典型が、「警備員」の人工の間違いだった。大規模修繕工事では、安全を保つために警備員を配置する。その警備員の費用が、全社右へならえで、「単価200円×数量1万4500人」となっていたのだ。本来は、「単価1万4500円×数量200人」としなくてはならないところで、数字を逆に記入していたのである。こんなうっかりミスを、偶然すべての会社が同じように犯したなどということは考えづらい。

さらには、3社に絞るまえの6社が提示した見積書でも、「単価200円×数量1万4500人」と間違えていた。すべての施工会社が、そろいもそろって単価と数量を逆に書くとはとても信じられない。

①鈴木氏のB社への談合・リベート疑惑は確信に変わった。さらに後日、3社が再提出した見積書で、警備員の単価と数量が訂正されていたのは1社のみ。当て馬と思われる2社は、ろくに見積りを確認することもなく、間違っただけを再提出してきた。

翌年1月、このマンションは住民総会を開き、B社との契約を破棄する。

あらためて修繕委員会を立ち上げ、大規模修繕へのステップを踏むことになった

②鈴木氏「セカンドオピニオンは重要ですよ。設計コンサルの多くは、管理組合は素人集団と見下していますが、それなりの規模のマンションなら建築や不動産、財務、調達などのプロが住んでいます。住民のプロが協働できる場があれば、悪質なコンサルや管理会社も恐れる必要はない。住民のヨコのつながりが鍵を握っています」マンションの強みは、じつは人材が豊富なこと。

タワマン

6. ■外国人爆買のタワマン税金投入 補助金 1兆円超…誰のための開発 2025年5月26日 <https://www.dailyshincho.jp/article/2025/05260600/>

概要

①不動産経済研究所によると、20タワマンの2024年以降の完成予定数は、321棟、11万1645戸となっています。（2024年3月末時点）

（首都圏）194棟、8万2114戸（全国シェア73.5%）

（内東京23区内）130棟、5万4904戸（全国シェア49.2%）

（近畿圏）43棟、1万3472戸（全国シェア12.1%）

（内大阪市内）23棟、6864戸（全国シェア6.1%）

（福岡県）12棟、2040戸（全国シェア1.8%）

（愛知県）12棟、2022戸（全国シェア1.8%）

前回調査（2023年3月末時点）と比較し、「93棟・1万5161戸」増加しています。

②デベロッパーがそこに「需要がある」と見越しているからです。

ただ、日本では今後、人口減少が続く見込みで、住宅需要自体は減少していくと考えられています。タワマン市場がそうした動きと「反比例」しているのは、実需ではない「投機目的」の需要メインだからだと想像できます。

③不動産投資ビジネスを分析する上で無視できないのが、中国人投資家の存在です。

中国本土では資本規制や経済成長鈍化が進み、香港でも政治的不安が続いています。こうした背景から中華圏の富裕層の間では、海外に資産を分散しようとする動きが強まっています。

その対象の一つとなっているのが「東京のタワマン」

円安や治安・教育環境の整った日本の都心タワマンの高級物件が、ある意味で“資産の避難場所”として機能しているのです。

④東南アジア最大級の不動産ネットワークである「Juwai IQI」や「PropertyGuru」などのプラットフォームで、近年、日本の物件の閲覧数が急増しています。

麻布台ヒルズや虎ノ門、晴海フラッグなどは特に人気で、現地富裕層による“現金一括購入”のケースも多く報告されています。

また、競争率の高い中国本土の大学受験と比べると、「東京大学に入学する方が簡単」という評判もあり、東大近辺に移住する中国人も増えてきています。文京区の小学校では、日本語が話せない中国人の小学生が多くなりすぎて、中国人だけのクラスを作って日本語学習の授業を実施するなど、以前にはなかった状況が起きているそうです。

東京は国際都市でありながら、住宅価格が香港やシンガポールと比べて相対的に割安であることも、中華圏の富裕層が魅力を感じる理由となっています。

⑤住宅需要が長期的には減少する可能性が高いにもかかわらず、都市部でタワマンの供給が続く理由は、デベロッパーやゼネコンの「ビジネス」の側面からも説明ができます。

タワマン建設の多くは、「市街地再開発事業」として、国や自治体から補助金を得ることができるのです。共同通信の調査によれば、全国118地区で進行中の市街地再開発の約9割に公的補助金が投入されており、その総額は約1兆543億円に上ると報告されています。これらの「再開発プロジェクト」の多くは、タワマンの建設を含んでいます。

しかし、それが地域住民に十分な恩恵をもたらしているかについては、疑問視する声もあります。再開発によってタワマンが建てられても地域住民への直接的な利益は限定的であるとの指摘です。

⑥市街地再開発事業における補助金の割合は、事業内容や条件によって異なります。

国土交通省の資料によれば、補助項目として「施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部」が挙げられていますが、具体的な補助率については明記されていません。

市街地再開発事業における主な補助制度の補助率東京都千代田区の「神保町一丁目南部地区第一種市街地再開発事業」では、総事業費約645億円のうち、約8%にあたる51.6億円が千代田区からの補助金で賄われています。建築コストの一部を補助金で賄うことで、不動産デベロッパーらの資金調達コストが軽減し、より「儲かる構造」になっているのです。

⑦問題は、こうした再開発に投入されているのが「税金」であるという点です。

多くの日本人には手の届かない1億円以上のタワマン建設に、数十億円の公費が使われていることには違和感を抱きます。ましてそのタワマンの購入者が海外の富裕層だとしたら……。

⑧NHKは2024年6月に「追跡 晴海フラッグ ファミリー向けマンションがなぜ投資の舞台に」という特集を放送し、晴海フラッグの所有者実態について詳細な調査報道を行いました。

およそ1000戸におよぶ世帯の登記簿を調べた結果、外国人の所有者割合は予想に反して数パーセントであり、日本人の個人所有の他に、法人での所有がかなりの数を占めていることがわかりました。調査の時点で3割以上が空室同然のままであり、地域への経済効果をもたらさず「居住実態」が伴っていないこともわかりました。

これでは、「再開発には公共性がある」という説明も説得力を欠いてしまいます。実態はインバウンドなどの資金も含む、法人・投資目的の“爆買い”が起きていたわけです。私の知り合いの会社経営者も「法人として超高級マンションを2戸所有しています」と話していました。2戸で数十億円もするそうですが、会社が出した利益を不動産に換えて、さらに運用するそうです。実需の個人所有ではなく、法人が資金を不動産に換えて運用するという投機的発想には驚かされます。

⑨今後もタワマン投資へのマネーの流入は続く見られますが、都市の居住性や社会の公平性を守るためには、「誰のための都市か」という問いがますます重要になります。

⑩建設コストの増加により、再開発にかかる費用も増えています。建て替え計画の白紙化が決まった「中野サンブラザ」にも、400億円以上もの多額の補助金が支出される予定でしたが、それでも建設コストの増加をカバーできなくなりました。

野村不動産が「採算難」を理由に新たに提示していた「住宅を1.5倍に」という案を、酒井直人・中野区長が拒否したのは、「公平性」という観点では真っ当な判断だったように思います。

⑪海外投資マネーが実際に地域社会に貢献をもたらすようにするには、一定の規制と誘導策が必要で

しょう。

たとえば、神戸市が推進しようとしている「空室税」の導入や、一定期間の実居住義務、転売制限、管理責任の明確化など、政策的手段が必要な時代に突入したと感ずます。タワマンという“都市の象徴”が、住まいという形ではなく投資の道具や目的物となる現状を見直す時期に来ているのでしょう。

(寺岡孝 住宅コンサルタント；デイリー新潮編集部)

5. ■SUUMO 定点観測 晴海フラッグの異変 投げ売り前兆？デイリー新潮 2025年5月1日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/05010600/?all=1>

概要

①毎月20日に晴海フラッグの転売状況を定点観測し1年10か月が経過。

検索窓に「HARUMI FLAG」と打ち込む。ヒットしたのは60件。「もう60件も転売に出ているのか……」対岸のザ・トヨミタワーの物件が5件紛れ込んでいる、残りは55件。だが、この件数をそのまま鵜呑みにするわけにはいかない。異なる業者が同じ物件を掲載している可能性があるからだ。55件の物件情報を1件ずつ確認し、所在階や専有面積、間取り図などが一致していないか調べ、同一物件ではないことを見極めていく。

今回、重複していた物件は11件。つまり、実質的な転売希望件数は44件だった。

②このような地味な作業を毎月20日に実施しているのには、理由がある。

2023年7月18日、三井不動産など10社は、晴海フラッグに建設されたタワーマンションSKY DUO（地上50階、地下1階建て、2棟、総戸数1455戸）の申し込み状況を発表した。

周辺相場に比べて割安だったこともあり、第1期販売573戸に対し、なんと8790件もの応募があった。平均倍率は15.3倍。最上階の特別仕様住戸に至っては142倍に達したという。

私が最初に晴海フラッグの状況を調べ始めたのは、この発表の1か月前、2023年6月20日のことだった。そして、7月18日。最高倍率142倍という事実を知ったとき、私はマンションプロガーとして、この状況を今後も定期的に観測し続けようと、心に決めたのだ。

③「申し込み制限策」がタワーマンションSKY DUOに対して、ほとんど機能しなかったことは、私の地道な定点観測の結果とも一致している。

ある日、SKY DUOの高層階。なんと、隣り合う2つの住戸が、セットで売りに出されていたのだ。当初価格はそれぞれ7560万円と7160万円、合計で1億4720万円。ところが、セットでの転売希望価格は3億4200万円。実に1億9480万円の上乗せである。

④2025年4月20日現在、SUUMOに晴海フラッグとして掲載されていた44物件について、当初の販売価格と現在の転売希望価格との関係を示している。このグラフからは、専有面積が広い住戸ほど、当初の販売価格に上乗せされる金額が大きい傾向が見て取れる。

たとえば専有面積が65平方メートルでは当初価格から約1.5倍への上乗せなのに対し、85平方メートルを超えると転売希望価格が一気に約2倍近くにまで跳ね上がっていることが分かる。資金力のある投資家や法人ほど、より大きな利益を得ている構図が浮かび上がる。

⑤晴海フラッグ SKY DUO の転売住戸が見られるようになった、2024 年 2 月以降の状況を詳しく調べてみた。

「転売希望件数」と「上乗せ率」（転売希望価格が当初販売価格からどれだけ上昇しているかを表す指標）の推移を見てほしい。2024 年 2 月から同年 6 月までは、転売希望件数は 1 桁台と少ない。その短い期間に、上乗せ率は 64%から 117%まで大きく上昇。そして、同年 7 月から転売希望件数が増加し始めると、上乗せ率は 100 から 120%の間で推移する。一時、転売希望価格が当初販売価格の 2.2 倍を超えていた時期もあったことが分かる。

⑥ところが、転売希望件数が増加傾向を示すなかで、2024 年 12 月に入ると、上乗せ率が 111%にガクンと落ち、以降は漸減傾向を見せ始めた。そして 2025 年 4 月現在は 100%近辺にまで上乗せ率が減少しているのである。

SKY DUO の入居予定時期は、2025 年 10 月下旬。今年の秋に向けて、転売希望件数がさらに増え、転売希望価格が下落していくような展開はあるのだろうか。もしそうなれば、投資家にとっては悲報だが、マイホームを諦めかけていた庶民にとっては朗報になるかもしれない。投資か、実需か——。

私の地味な定期観測は、もうしばらく続ける必要がありそうだ。

（マン点（まんてん） マンションアナリスト。一級建築士。20 年以上続けている不動産ブログ「マンション・チラシの定点観測」の管理人 X（旧 Twitter）：<https://x.com/1manken> デイリー新潮編集部）

4. ■津田沼タワマン計画駅南口再開発中断 野村不動産が習志野市に通知 2025 年 5 月 24 日 <https://www.tokyo-np.co.jp/article/406962>

概要

①JR 津田沼駅南口（千葉県習志野市）の再開発計画を巡って、同市は 22 日、施行予定者の野村不動産から「事業の延期（一時中断）」の文書を受け取ったと明らかにした。

老朽化した複合商業施設「モリシア津田沼」を建て替え、跡地に高層マンションや市営の習志野文化ホールなどを再整備する計画だったが、先行きは不透明な状態になった。

②文書は 21 日付。同社は 1 月、建築費の高騰などを挙げ、事業スケジュールの見直しといった再協議を求める文書を市に提出していた。

モリシア津田沼に併設された文化ホールを含め、建て替えに向けて全施設は 3 月に閉館している。両者の協議で、市は早期に具体策を示すよう求めるとともに、閉館した施設の一部を再開させることも求めている。

③両者の協議で、市は早期に具体策を示すよう求めるとともに、閉館した施設の一部を再開させることも求めている。

今回の文書では「やむを得ず、再開発事業の認可に向けた各種手続きを延期せざるを得ないと判断した」としている。また「本開発事業を取りやめる意思はない」とし、見通しが立った段階で再開するとした。部分的な再開の可否を検討するため、電気設備や給排水・空調配管などを調査するという。

④宮本泰介市長は「非常に残念で困惑している。市民への影響が最小限になるよう、協議に臨んでいく」とのコメントを出した。

⑤再開発計画では、老朽化したモリシア津田沼を建て替え、跡地に約 1100 戸が入居する地上 52 階建ての高層マンションや文化ホール、駅南口とを結ぶデッキ、駅前広場などを再整備する。

来年 4 月から解体工事に着手し、2031 年に完成予定だった市によると、野村不動産が 23 年に示した総事業費は約 1400 億円。今年 2 月には、約 2060 億円に膨れ上がるとの見通しが伝えられたと明らかにしていた。（東京新聞）

3. ■津田沼駅南口に 52 階タワマン モリシア建て替え 1100 戸 東京新聞 2024 年 8 月 13 日 <https://www.tokyo-np.co.jp/article/347188>

概要

①JR 津田沼駅南口（千葉県習志野市）の再開発計画で、複合商業施設・モリシア津田沼の後継施設に、地上 52 階、地下 2 階建てで、高さ 187 メートルの高層マンションが新たな商業施設などとともに建設される見通しになった。

住戸数は、ファミリータイプ約 960 戸を含め約 1100 戸。建て替えられる市施設・習志野文化ホールの座席数は 1350 席となる。（保母哲）

②モリシア津田沼には、商業施設のほか、習志野文化ホール、レストラン棟、オフィス棟などがある。

老朽化のため、駅側にある駅前広場と津田沼公園を合わせた約 3.4 ヘクタールの区域で、再開発計画が進んでいる。事業を担う野村不動産は今月初旬、住民らを対象にした「市街地再開発事業説明会」を開き、概要を示した。

一帯の再開発イメージ図 = 習志野市ホームページから

③タワーマンションは敷地内東側、現在のレストラン棟付近に新築。駐車場は約 400 台で、商業施設に約 250 台、敷地外の別棟に約 500 台の計約 1150 台分を備える。

駅前広場は、車両動線や乗降場、駐輪場などを再整備。駅からの歩行者用空間としてデッキを造り、約 2500 平方メートルのイベント用スペースも設ける。

計画では来年 7 月に事業認可を受け、2026 年 4 月から現施設の解体工事に着手。28 年に諸施設の新築工事に入り、31 年に完成。32 年に全体の事業を終える。

「音楽のまち」の象徴で、全国の公共施設では数少ないパイプオルガンを備えた習志野文化ホールも、現在地で建て替えられる。市はパイプオルガンの移設の可否について、近く概要を発表するクラウドファンディングの結果で判断することになっている。

④津田沼駅北口では、23 年 2 月に津田沼パルコが閉店。B 館跡地に商業施設「津田沼 Viit（ビート）」がオープンし、駅側の A 館は新たな建物に生まれ変わる。イトーヨーカドー津田沼店は 9 月 29 日に閉店する。

⑤JR 津田沼駅の近隣でも、駅前再開発が活発化している。

主な計画は次の通り。

【JR 船橋駅南口】

駅直結の西武百貨店船橋店が 2018 年 2 月に閉店。本館跡地には高さ 193 メートルで、地上 51 階、地下 1 階建ての高層マンションが建設される。戸数は 677 戸。28 年 3 月に完成する予定。

【JR 南船橋駅南口】

市有地を活用した駅前広場が 22 年 8 月に完成したのを機に、一帯での再開発が活発化。23 年 11 月に商業施設「三井ショッピングパークららテラス TOKYO-BAY」が開業した。プロバスケットボール・千葉ジェッツふなばしの新本拠地である大型多目的アリーナ「LaLa arena TOKYO-BAY」も今年 4 月に完成。マンションや高齢者施設が建築中で、市立児童相談所も開設される。

【JR 本八幡駅北口】

北口ロータリーの東側、約 1.1 ヘクタールの区域で再開発計画が進んでいる。2 棟の高層マンションが建てられ、南棟は地上 44 階、地下 2 階、北棟は地上 21 階、地下 2 階建て。南棟は高さ 160 メートル（塔屋など除く）。

計約 870 戸と商業施設などが整備され、事業の施工期間は 31 年度まで。

【新鎌ヶ谷駅南口】

駅前に広がる空き地の再開発で今年 4 月、分譲マンションの住宅棟（15 階建て）と、複合商業施設である商業棟（地上 6 階、地下 1 階建て）の建設工事が始まった。

空き地は「東京 10 号線延伸新線跡地」で、10 号新宿線と呼ばれる都営新宿線を延伸させるための用地だった。

鎌ヶ谷市は東側の県有地 2 カ所を購入して再整備することにし、西側の北初富駅の線路に沿って緑道の整備にも着手した。新鎌ヶ谷駅には東武野田線、新京成線、北総線、成田スカイアクセス線の鉄道 4 路線が乗り入れ、一帯には大型商業施設などがある。今回の再開発で市の玄関口は様変わりする

2. ■ 都内の高級タワマンに住む 48 歳男性が頭を抱えた出来事 週刊 SPA 2025 年 5 月 12 日

<https://nikkan-spa.jp/2081870>

概要

① 都内の高級タワーマンションに住む鈴木彰人さん（仮名）。

豪華な物件だが、彼は現在、相次ぐ管理組合の横領発覚に頭を抱えている。

「入居審査は厳しく、住民は経営者や医師など富裕層ばかり。それなのに 5 年前に理事長が、2 年前には会計責任者が横領に手を染め、解任されました。理事長は複数の見積もりを取り、実際は安いほうで発注したのに、高くかかったように見せかけ差額を懐に入れていたようです。会計責任者のほうは、まだ係争中のため詳細な手口はわかりません」

② 鈴木さんは「管理会社への委託から住民主体の自主管理に切り替えたのが、そもそもの汚職がはびこる原因だった」と振り返る。

「コスト削減が目的でしたが、管理組合には毎月数百万円規模の管理費や修繕積立金が入ってきます。それに目が眩んだのでしょう。結局、管理を専門会社に再委託しました。その結果、管理費は大幅に値

上がり。それでも住民同士で疑い合うよりはマシなのかも……」

③あれは理事会じゃなくて、常連しかいない場末のスナックです。築 50 年の千葉県のマンションで暮らす西牟田順子さん(仮名)は、管理組合をそう皮肉る。

「理事会の平均年齢は 70 歳超え。昔からの顔なじみばかりで、何を提案しても『必要ない』『昔からこう』の一点張り。耐震補強が必要と診断されても『お金がない』と先送り。火災報知器の誤作動が頻発しても、理事長が『うるさいから切れ』とスイッチをオフ。住民の安全など、他人事です」

④判断基準はすべて“高齢者目線”だ。

『「来訪者は 17 時以降にこない』と決めつけ、オートロックを施錠。住民は部屋から解錠できない仕組みで、宅配業者から『入れません』と電話が来ることもしょっちゅう。建物は老朽化が進むのに、理事たちは『建て替え中に死んだら損』と話し合いすらしません」これはもはや管理ではなく“暴走”。理事たちが守っているのは自分らの“昭和の城”だ。

1. ■ 原野を切り開いた「日ハム球場前」にタワマンを建てる… 無謀な開発 2025 年 5 月 4 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/05041059/>

概要

①全国に建つタワーマンションの総数は、2024 年 12 月現在で 1,561 棟、41 万 102 戸日本の人口は 89 万 8,000 人減と過去最高の減少幅を記録し、婚姻数も戦後 2 番目に少ない 49 万 9,999 組にとどまった。

しかも、周知のように、この少子化は歯止めがかかる見込みがない。それなのにタワーマンションは建ち続ける日本。

②なかでも驚かされるのは、日本ハムファイターズの本拠地、北海道北広島市の「エスコンフィールド HOKKAIDO」の隣接地に 2028 年ごろ、高さ約 130 メートル、36 階建てで約 500 戸のタワーマンションが建設される計画が、市の都市計画審議会で示されたことである。もともと、この球場は JR 北広島駅の北西約 1 キロのエリアに広がる原野を切り開いて建設された。

だが、人口の減少がこれほど問題となっているいま、わざわざ原野に高さ 130 メートルもの超高層マンションを建てるという発想は、想像を超えていた。このエリアは現在、建物の高さは 70 メートルに制限されているが、「土地の高度利用を図るため」に、高さ制限の緩和が検討されているという。

しかし、「土地の高度利用」というが、周囲は原野である。

③タワーマンションの建設に前のめりの地方自治体は多い。

その理由は、居住人口の増加が見込め、固定資産税、市民税、所得税などの税収増が見込め、さらに開発による経済効果が期待できるからである。

いいことづくめに聞こえるかもしれないが、得られるのはあくまでも短期的な成果にすぎない。タワーマンションの建設によるリスクが、恐ろしいことに、まったく考慮されていない。

④人口が増えていない以上、周囲の地域の空洞化をまねくのはいうまでもない。そのうえ、1 棟建てば一定の人口をかかえるため、道路や上下水道、それに学校などの公共インフラを、追加投資する必要が生

じる。だが、人口が減少する局面では、既存のインフラの維持さえ困難で、整理や統合が必要になる。それなのに、あらたに公共インフラを整備せざるをえないなど、ナンセンスきわまりない。

⑤次に、一般にタワーマンションの入居者は、同じ程度の所得を有し、年齢も近い層になるというリスクが挙げられる。

つまり、みな一斉に年齢を重ねる。同じ時期に入居した人たちが一斉に高齢化し、空室だらけになって高層住宅自体が廃墟になっていくという事例は、すでに高度成長期に建てられたニュータウンなどでいくつも見られている。

タワーマンションの場合は、入居する所有者同士の合意形成が難しい。その人たちがみな高齢化していればなおさらである。その結果、修繕も建て替えもできず、廃墟になるリスクが非常に高い。

人口が減少し、産業の空洞化も進む地方都市でタワーマンションを建てることは、短期的には人口と税収の増加につながったとしても、中長期的にはリスクでしかない。すでに過剰になっているインフラを増設し、タワーマンションに人が集まった分、周辺地域のいっそうの空洞化を招き、中長期的には町全体が廃墟になっていく。

⑥もし、周辺の市区町村からの移住を促進したいと考えているなら、大いなるエゴにすぎない。避けようがない人口減少の局面において、地方都市が人口の奪い合いをしている場合ではないことは、いまさらいうまでもない。

⑦地方都市の再開発は、北広島市の「北海道ボールパークFビレッジ」もふくめ、多くの場合、小泉純一郎政権のもとで2002年に制定された都市再生特別措置法にもとづいて行われている。この法のもとでは、自治体が指定した都市再生特別地区では、用途地域や容積率などの規制が軒並み適用除外になる。結果、自治体とタッグを組む民間事業者は、ほかの地域と違ってきわめて自由度が高い開発を進めることが可能になる。

問題は容積率などを特別に割り増しして建てられた住宅の戸数が、その地域全体を見渡したときに妥当であるか、評価することが義務づけられていないことである。

⑧民間企業に事業を主導させているのが、多くの地方自治体なのである。

営利企業は売れるものならどんどん開発して売ろうとする。それに任せていたら、地域は疲弊し、いずれ崩壊する。営利企業を利用するにせよ、各自治体が強い主導権を発揮しなければ、地域の将来はない。それなのに、地方自治体が短期的な人口と税収の増加というエンジンに目がくらんで、将来の世代にツケを回し、地域の未来を奪っているのが、いまの再開発である。

原野のなかに建つタワーマンションなど、将来、おぞましい廃墟になって地域を破綻に導く可能性がきわめて高い。

建設する大林組は、そんなことは知ったことではないだろう。だからこそ北広島市が、中長期的な展望に立って、こうした開発の可否を判断する必要があるのである。（香原斗志 音楽評論家・歴史評論家：デイリー新潮編集部）

団地再生

1. ■東久留米市滝山団地《レトロ団地》がブームになっている“なぜ” 2025年5月13日 古 https://toyokeizai.net/articles/-/876962?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①近年人気の高い「昭和レトロ」の風景。

中でも「団地」は、当時の生活を象徴する場所として、実際に訪れてみるファンも多いのだとか。

東京都東久留米市にあるこの巨大な団地は、総戸数は3200を超える、まさに「街」。1968年に入居開始で、当時は珍しかった分譲がメインの団地だったこともあり、当時から暮らす住民を中心に、現在では高齢化が進んでいると言われています。高齢化率30%以上の団地が占める割合は、団地全体では3割程度であるのに対して、滝山団地のように入居開始から40年以上を経過した団地では、極端に高齢者の割合が高くなっており、6割弱を占めています（国土交通省「住宅団地再生の手引き／2022年」）。

②滝山団地へ行くには、西武新宿線花小金井駅、または西武池袋線のひばりが丘駅、東久留米駅などからバスでのアクセスが一般的。

「滝山団地中央」バス停に着くと、そこは文字通り団地の中心部で、周辺には昔ながらの商店街や学校、病院などもあり、日常の生活はここで完結できます。

この団地の特徴は、敷地の中央を南北に貫く、1.2キロの「歩行者専用通路」。ただの通路ではなく、高齢化が進んでいる現代において、道路沿いにある公園や公民館などを含めて、住民たちの交流の場としてコミュニティ形成に役立っています。このコミュニティこそが、団地における人間関係を支えている、と言えます。

このドラマでも、団地における人間関係の心地よさが、マンションとの対比として描かれています。滝山団地のどこか懐かしい風景に、そこで暮らす人たちの人間関係のちょうどいい距離感。これが、現代のタワーマンションにはない情景として、今の視聴者に求められているのかもしれません。

③小津安二郎監督は、代表作である『秋刀魚の味』（1962年）をはじめ、団地を舞台にした映画作品を多数生み出しています。

今年開かれた展示会「団地と映画—世界は団地でできている」では、この時代を初期の「団地への憧れ期」とであると設定しています。

森田芳光監督による映画『家族ゲーム』（1983年）は、松田優作さんが主演した、団地に住む4人家族の物語。当時の「核家族」の問題がリアルに描かれた名作です。以下略（古関和典 ロケ地 研究家）

法律 裁判

6. ■ マンション高層階小学生が泥団子、被害者救済どうなる？ 2025年5月23日 弁護士JP編集部

<https://www.ben54.jp/news/2286>

概要

①4月中旬、熊本県熊本市内のマンション駐車場で、男性が落下物の直撃を受け重傷を負った。警察は事件の可能性も視野に捜査を進めていたが、今月16日、落下物は同マンションの高層階に住む小学生が投げた泥団子と判明した。当初、児童は泥団子を投げたことを否認していたものの、後に母親に対し自分の行為であることを認め、母親が警察に通報。児童は「駐車場の先にある川に向かって投げたが届かなかった。下に人がいると分かっていた」と供述し、現場検証をしていた警察官や被害男性に水をかけた疑いも持たれている。

被害者の男性は、児童の母親から謝罪したいとの連絡を受けたが、後遺症に苦しんでおり、罪に問えない年齢の子どもの加害行為に対する複雑な心境を語っている。

②警察は本件について殺人未遂の疑いもあるとして捜査していた。

仮に加害者が小学生ではなく成人の場合はどうなっていたのか。

杉山大介弁護士

「前提として、事件発覚後の手続きは異なるものの、成人であっても少年であっても、適用される刑法の内容自体が変わるわけではありません。今回のように、頭という体の重要な部分に物をぶつける行為は、人を死に至らしめる危険性があるという考え方もできます。そのため、殺人未遂罪の検討がまったく的外れというわけではありません。ただし本件では、当初何がぶつけられたか不明で、さらに報道によれば、落下物が『破裂した』という被害男性の話もあったため、警察が殺人未遂の可能性も視野に入れて捜査を始めたのだと考えられます」泥団子は作ってから時間が経ったもので、陶器ほどの固さだったとも言われているが、「もし最初から『泥団子だった』と分かっていたら、殺人未遂の疑いは持たれなかった可能性が高い」

③20歳未満の者が事件を起こした場合、刑罰を受けるのではなく、家庭裁判所で更生を目的とした手続きがまず検討される。とりわけ14歳未満の子どもの刑事責任能力がないと判断されるため、刑罰を科されることはなく、また当然に家庭裁判所に行くわけでもない。このような子どもは「触法少年」と呼ばれ、警察から児童相談所へと通告される。児童相談所は、その子の保護や健全な育成のために何が必要かを調査し、指導や一時保護、あるいは児童福祉施設への入所といった措置を検討することになる。事件が重大な場合や、より専門的な判断が必要と判断された場合は、児童相談所から家庭裁判所へ送致されることもある。家庭裁判所では、審判を経て保護観察や少年院送致などの保護処分が決定される可能性があるが、いずれにしても刑罰が科されることはない。これは、子どもが未熟であるという考えに基づき、刑罰よりも支援と育成を重視する考え方によるものだ。

今回の加害児童についても、「触法少年」として児童相談所に通告されたと報道されている。

④杉山弁護士

「そもそも、当該児童がどのような目的で、どのような方法で泥団子を投げたかといった『行為の悪質性』については、今後の事実認定によって変わる可能性があります。結果として被害が重かったものの、児童自身が自らの行動の危険性を十分に理解していなかった、という背景も考えられます。また、今回は児童本人が保護者に告白し、保護者がその告白を受けて警察に届け出ている様子が見られることから、児童本人や保護者の性質について、その可塑性を否定するような大きな問題があるとは言いがたい、と判断される可能性が高いでしょうこのような状況から、家庭裁判所に送致され、さらに重い処分が下されるといった展開は、あまり想定されません」

⑤少年事件のもっとも大切な部分は、処分を下すまでの過程でさまざまな情報を引き出し、将来同じような問題が起きないように、子どもをケアすることにある。

「そのため、『最終的な処分が重いか軽いか』という点について論じること自体、少年事件の本来の目的とは少し異なります。十分な問題への対処がとれたから、処分が軽かったり不要になっていたりする場合もあるわけです」（同前）

⑥杉山弁護士

「今回のケースでは、加害児童が小学生であるため、民事上も責任無能力者と判断される可能性が高い」

「刑事と異なり、民事では年齢で責任能力を区切っているわけではありませんが、小学生であれば通常、自分の行為がどのような結果を招くかを十分に理解する能力がないとみなされることが多いです。そのため、民法 714 条に基づき、監督義務者である保護者に対して損害賠償を請求するのが一般的です。この民法の条文には、監督義務を怠らなかった場合には責任を免れるという但書がありますが、実際にこの主張が認められるのは非常に難しいのが実情です」

保護者が監督義務を怠らなかったと証明するハードルは高く、多くの場合、その責任が認められやすい傾向にあるという。

⑦「法律は、実際に損害が発生しているのに誰も責任を負わないという状況をあまり望ましいとは考えていません。そのため、子どもが起こしたことによって生じた被害に対して、もっとも賠償能力があり、かつ監督する立場にある保護者が責任を負うべきだと判断されることが多いのです。したがって、今回のケースで被害者の方が損害賠償を求める場合、加害児童本人ではなく、その保護者に対して請求するのがもっとも現実的な選択肢となります」（同前）

法的な側面から見ると、責任能力のない子どもの行為に対し、現行の法制度がどのように対応し、そして被害者の救済をどう図っていくのかという、複雑で繊細な問題が浮き彫りになったと言えるだろう。

5. ■ マンションと法 49 滞納管理費をテーマにした裁判例 弁護士 豊田秀一 2025 年 4 月

https://www.mansion-consulting.com/toyoda_mag49/

概要

①今回は、東京地判令和 3 年 1 1 月 1 9 日をご紹介します。

この裁判例は、管理組合である原告が、マンションの分譲時から当該マンションの管理業務を受託していた管理会社（被告）に対し、管理会社としての善管注意義務を怠り、当該マンションの区分所有者のうち管理費等を滞納している者らに対してその支払を求める訴えを提起しなかった結果、これらの管理費等の支払請求権が時効消滅し、管理組合が損害を被ったと主張して、管理委託契約の債務不履行に基づき、原告が被った損害金の一部として2000万円の支払を求めた事案です。

②本件マンションは、昭和55年に新築されたマンションであり、平成30年に原告である管理組合が発足しました。

被告である管理会社は、昭和55年に本件マンションが分譲された当時、本件マンションの全区分所有者との間で管理委託契約書を取り交わし、以後、管理組合が発足した直後までの間、本件マンションの管理業務を行ってきました。

管理会社が本件マンションの管理業務を行っていた間、本件マンションの区分所有者に管理費等の滞納が発生し、その合計金額は約4216万円にも上っていました。なお、滞納額約4216万円のうち、支払期から5年が経過したことにより消滅時効が成立した管理費等は約2141万円となっていました。

③争点①（管理会社が区分所有法上の管理者に当たるか否か）

「管理者は、その職務に関して区分所有者のために訴訟を進行することができるとともに（区分所有法26条4項）、その義務を負う（同条1項）ことから、本件規約に、被告を管理者とする旨の「別段の定め」（同法25条1項）があると解することができるかどうか問題となる。

……被告は、本件マンションの区分所有者から同マンションの管理業務を委託されたものであるが、区分所有法上の管理者がその職務に関して区分所有者を代理する権限を有し、管理者の代理権に加えた制限は善意の第三者に対抗することができないなど（区分所有法26条2項、3項）、区分所有法上定められたその権限の性質に照らすと、被告が、単なる管理業務の受託者ではなく区分所有法上の管理者であると認められるためには、その旨の明文の定めか、少なくとも被告がその職務に関して区分所有者を代理する権限を有する旨の定めを要するというべきである。

しかるに、本件規約には、被告を区分所有法上の管理者とする旨の明文の定めはなく……、被告がその管理業務に関して区分所有者を代理する権限を与えられている旨の定めはない。なお、本件規約は、管理会社が専有者による共同の利益を損なう行為あるいは共同生活の秩序を乱す行為に対して差止めを請求することができること（9条3項、29条）、管理会社が専有者に対して有する共用部分に関わる債権について先取特権を有すること（22条）、建物の共用部分を対象とする火災保険契約を管理会社名義で締結すること（23条）、管理会社が違反行為の是正、停止若しくは排除を求めため裁判所に提訴することができること（30条）などを定めているものの、これらの規定は、被告がその職務全般に関して区分所有者を代理する権限を与えられていることを意味するものではないから、これらの規定を根拠に、被告が区分所有法上の管理者である旨が定められていると解することはできない。以上によれば、本件規約において、被告が本件マンションに関して区分所有法上の管理者に選任されていると認めることはできず、この点に関する原告の主張は、採用することができない。」

④争点②（管理会社が規約に基づいて管理費等の滞納者に対して訴訟を提起しなかったことが、管理会社の善管注意義務違反を構成するか否か）

「被告が区分所有法上の管理者に当たらないとしても、本件規約 30 条は被告が専有者等による違反行為の是正や停止等のために提訴することができる旨を定めている。そこで、被告が、この規定に基づいて管理費等の滞納者に対して未払の管理費等を請求する訴訟を提起しなかったことが、管理業務の受託者としての善管注意義務違反を構成するか否かが問題となる。

……管理会社である被告が、本件規約 30 条に基づき、本件マンションの区分所有者全員又はその団体に帰属する未払管理費請求権を訴訟物とする訴訟活動を行うことが、任意的訴訟担当の一場合として許される余地があるとしても、かかる請求権をどのような態様で行使するかは、当該請求権の主体である区分所有者全員又はその団体がまずもって決定すべき筋合いのものというべきである。

しかるところ、証拠（乙 15 の 1～8）によれば、被告は、平成 22 年以降、本件マンションの区分所有者宛てに、管理費等の滞納状況について、どの区分所有建物についていくらの滞納が生じているのかを、毎年の管理業務の報告書に記載して報告していたと認められること、被告は、区分所有者に対して、会計報告を行う義務を課せられており（本件管理委託契約書 5 条 2 項、本件規約 26 条）、それ以前の時期において、区分所有者に対して報告書を配布しないなど、毎年の会計についての区分所有者に対する報告を怠っていたと認めるに足りる証拠はないことに照らすと、被告は、平成 21 年以前においても、区分所有者に対し、管理費等の滞納状況を含む会計についての報告を行っていたと認めるのが相当である。しかるに、本件マンションの区分所有者において、滞納されている管理費等について、訴訟の提起を含む何らかの措置を講じることを決定したり、被告に対し、これを促すなどした形跡はない。

……平成 22 年、平成 25 年、平成 28 年の各 7 月頃、被告から本件マンションの区分所有者に対して、本件管理委託契約書とは異なる内容の管理委託契約書が、区分所有者と被告との間の新たな管理委託契約の内容を示すものとして提示されており、この契約書には、管理費等滞納者に対する督促に関して、①被告は管理費等の滞納状況を区分所有者に報告する旨、②管理費等の滞納があった場合には、最初の支払期限から起算して 6 か月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法によりその支払の督促を行う旨、③上記方法により督促しても、なお滞納管理費等の支払が行われなときは、被告はその業務を終了する旨が定められていたことが認められる。

……少なくとも、上記のような定めが置かれていることについて、区分所有者から何らかの異議が出された形跡はない。以上に加え、管理費等の滞納者に対して訴訟提起等の権利保全・実行手続を行うことにより、未払管理費等の実効的な回収が相応に期待できる状況であったことをうかがわせるに足りる証拠が何ら見当たらないことに照らすと、被告が、本件規約 30 条に基づいて滞納管理費等の請求訴訟を提起しなかったとしても、これをもって、被告が、管理業務の受託者として課せられた善管注意義務に違反したと認めることはできない。」

⑤ 4 まとめ

本件裁判例は、マンション竣工後約 38 年もの間、管理組合が発足していなかったことや、規約において管理会社が専有者等による違反行為の是正や停止等のために提訴することができる旨が定めているなどの事実関係を前提とする事例判断ではありますが、管理組合自らが滞納管理費を適切に管理しなければならぬことがお分かりいただけるかと思えます。

現在の標準管理委託契約書では、事務管理業務のうちの管理費等滞納者に対する督促について、

(1)毎月、管理組合の組合員の管理費等の滞納状況を、管理組合に報告する。

(2)管理組合の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後●月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。

③(2)の方法により督促しても管理組合の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、管理会社はその業務を終了する。と定められています。

そのため、標準管理委託契約書の上記各規定に則った内容の管理委託契約を締結している管理組合においては、滞納管理費等の管理を管理会社に任せきりにすることは許されず、管理組合自らが滞納管理費等を適切に管理しなければならないこととなります。

長くなりましたが、「管理費等の滞納を長期化させないための仕組みを管理組合が構築するのが先決問題である」ことをイメージしていただくのに参考となる裁判例を見付けましたので、ご紹介した次第です。

4. ■サブリース物件のオーナーが解約できた理由は？ 弁護士辻田 寛人 2025年5月9日

https://www.rakumachi.jp/news/column/365851?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①オーナーから「サブリース業者との契約を解除したい」旨の相談を受けることがあります。

オーナーから解約申し入れや更新拒絶をする際に問題となるのが、借地借家法 28 条の「正当事由」があるかどうかです。この正当事由が認められるためには相当なハードルがある中で、最近の裁判例（東京地裁令和 6 年 3 月 28 日判決）において、これが認められた事例がありました。

借地借家法 28 条は、賃貸人（オーナー）による賃貸借の解約の申し入れや更新拒絶は、「正当事由がある」と認められる場合でなければ、することができないと規定しています。正当事由は、同法で「賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情」を主として考慮し、判断すると規定されており、下記のようなケースは正当事由があるとされる典型的な例と言われています。

- ・賃貸人が建物を自ら使用する必要性が高い場合
- ・建物が老朽化や耐震性能が不足し建て替えの必要性が高い場合

※上記のような場合も相当な立退き料の提供が必要であると言われている

③では、この考え方はサブリース事業におけるマスターリース契約においても同様に適用されるのでしょうか。

マスターリース契約とは、賃貸住宅の転貸を目的とする、サブリース業者を賃借人とする賃貸借契約を指します。借家人の居住権保護という目的が、マスターリース契約においては妥当しいのではないかなどの見解もありましたが、平成 15 年 10 月 21 日の最高裁判決で、マスターリース契約にも借地借家法が適用される旨が示されています。

また、その後の裁判例では、マスターリース契約であるからといって、正当事由の判断に通常と異なる基準が適用されるわけではないことを前提に判断がなされています。

④正当事由が認められた最近の裁判例（東京地裁令和 6 年 3 月 28 日判決）

区分マンションについて、賃貸人（個人オーナー）と賃借人（サブリース業者）がマスターリース契約を結び、転借人が入居している状況です。オーナーがサブリース業者に対して、解約申し入れを行いました。争点は正当事由の有無です。

裁判所は、借地借家法 28 条に基づいて正当事由の判断をします。

今回は下記 3 つの項目を掲げて検討がされました。

⑤（1）オーナーが建物使用を必要とする事情

オーナーは、マスターリース契約を解消し、建物を可能な限り高額で売却することを企図していると主張しました。

原則として、オーナーが建物を有利に売却するために明渡しを求めることは正当事由にならない（東京高判昭和 26 年 1 月 29 日）とされています。

ただ、それが生計維持のための唯一の方策である場合は例外と考えられています。

本件のオーナー（当時 57 歳）は、統合失調症によって障害等級 2 級を認定された弟（当時 54 歳）の生活の援助をしていました。裁判所は、オーナーが相応の生活を維持しつつ、オーナーと弟が老人ホームへ入居する費用を工面するためには、サブリース業者から転貸借契約を引き継ぎ、入居者から直接家賃を収受した上で、入居者が退去した後に建物を高額で売却する必要がある、と認定しました。

また、マスターリース契約が存する場合、サブリース事業の性質上、一般の家賃相場より低廉な家賃となる傾向にある点や容易に解約できないなどの事情から、売却価格が低廉化する傾向がある点も、解約を認める必要性がある事情として言及されました。

⑥（2）サブリース業者が建物使用を必要とする事情

裁判所は、サブリース業者が建物使用をする必要について、転貸差益を得ることとしています。

本件の転貸差益は月額 5 万 185 円でした。賃借人の事業規模（売上高 47 億円超、賃貸管理物件数 1088 件など）に照らせば、オーナーの必要性ほど切実な必要性があるものとはいえない、と判示されています。

また、サブリース業者は、これまでに合計約 517 万円の転貸差益を得ており、相応の転貸差益を収受していたものとされました。

⑦（3）入居者に関する事情

オーナーの申し出により、サブリース業者と入居者との賃貸借契約は、オーナーに承継されることとなります。

これを踏まえ、裁判所は、入居者に不利益はないと判示しています。

これはやや法律的には複雑な議論を前提としています。

本来、借地借家法に基づいて賃貸借契約が解約される場合、オーナーは賃貸借契約の終了を入居者に対して対抗することができ、入居者に立退きを求めることができると考えられます。

他方で、当然には（合意なく）転貸借契約が承継されることはないと考えられます。しかし、オーナーが、賃貸借契約を承継することを申し出、このことを入居者にも伝えており、正当事由が認められる場合は、そうではありません。オーナーは契約の終了を、信義則上、入居者に対抗することができなくなります。その結果、転貸借契約は当然にオーナーと入居者に承継されると考えることが相当となり、入居者に不利益がないことの理論的な根拠として判示されました。

⑦また、裁判所は、立退き料について、サブリース事業におけるマスターリース契約の解約に過ぎないため、移転費用や休業補償などは考慮する必要はないとしています。

賃貸借契約残期間の転貸差益相当額約 39 万円、同等の新規サブリース物件を契約するための初期費用、入居付けした企業努力などを考慮し、オーナーが 100 万円を支払うことで正当事由を補完できるとしました。

⑧ <まとめ>

- ・オーナーが建物を使用する必要性（生活費・老人ホーム入居費用捻出の必要性）がある
- ・サブリース業者にとって転貸差益の規模は大きくなく、すでに相当な利益を得ている
- ・入居者にも不利益はない
- ・相当な立退き料が支払われる

以上の事情が考慮され、本件ではオーナーの解約申し入れに「正当事由」が認められることとなりました。

3. ■ハチが巣くった 3 年放置の迷惑バイク 撤去したマンション管理会社に賠償命令 2025 年 5 月 11 日

<https://www.sankei.com/article/20250511-GN3MXWHO2BKSZSF53YENE5PEZUQ/#:~:text=%E4%BA%AC%E9%83%BD%E5%BA%9C%E5%86%85%E3%81%AE%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E3%81%A7,%E6%92%A4%E5%8E%BB%E3%81%99%E3%82%8B%E3%81%93%E3%81%A8%E3%81%AB%E3%81%97%E3%81%9F%E3%80%82>

概要

①マンション駐輪場に約 3 年にわたり許可シールもなく放置されていたバイク。

時間の経過とともにタイヤはパンクし、ハチの巣まで作られたため、たまり兼ねた管理会社が持ち主の入居者を突き止め、電話で「同意」を得た上で撤去したはずだった。だが、入居者側との訴訟トラブルに発展した末、大阪高裁は撤去を違法と判断して会社側に賠償を命じた。「同意は無効」とする入居者側の主張が通ったのは、会社側が電話で用いた「方便、のせいだった」。

②京都府内のマンションで、管理会社が放置バイクに気づいたのは令和 2 年 10 月ごろ。何度警告文書を貼り付けても状況は変わらず、「ハチの巣ができていく」という苦情を受けて駆除したこともあった。

業を煮やした会社側は 4 年 10 月、ほかの放置車両とまとめて撤去することにした。バイクのシート内を調べると入居男性名義の保険書類があったため、会社側は撤去の同意をもらおうと男性に連絡。男性がバイクを使っていたのは平成 31 年 4 月の入居後 2～3 カ月の間だけで、約 3 年間は乗っていなかったというが、「今後は運転するので撤去しないで」と応じない。何とか撤去したい会社側は説得を試みた。

③「警察と弁護士にも相談して実施している撤去なので、今さら覆らない。同意してもらわないと、こっちが困る」「放置車両はこちらに撤去する権利がある」

会社側が弁護士らに相談した事実はなく、法的な権利を把握していたわけではなかったが、言葉を重ねると、男性は諦めたように「分かりました。お願いします」と撤去を認めることとなった。

④後で経緯を聞いた男性の妻は納得せず、男性はその後、約 40 万円の損害賠償を求め京都地裁に提訴。会社側の誤った説明によって「同意するしかない」と勘違いしたため、撤去は正当ではないと主張した。

しかし、地裁は放置されたバイクに乗車するには相当の整備費用が必要な状態を踏まえ、「処分費用がかからないという説明を受けて同意する動機があり得る」と指摘。必ずしも勘違いだったとは認められないとして請求を一蹴した。

⑤これに対し、今年 3 月の大阪高裁判決が目にしたのは、撤去直前の経緯だった。

管理会社側は放置バイクの写真をマンション内に掲示し撤去を予告。夫婦はこれに気づき、管理会社に駐輪シールの交付を申請していた。ただ会社側のミスで交付されず、撤去担当者も申請自体を把握していなかった。

高裁はこれを踏まえ、夫婦が撤去当時「バイクの放置状態を改め、運転する意思を有していた」と判断。会社側の説明を聞いた男性が「撤去は覆らない」と勘違いしたと認め、会社側の一連の対応を「違法に所有権を侵害した」と結論付けた。男性がバイクを長期間放置していたことについては考慮しなかった。

⑥その上で高裁はバイクの時価を 1 万 3 千円と算定。慰謝料 5 万円、弁護士費用 1 万円と合わせ、会社側に計 7 万 3 千円の賠償を命じた。双方上告せず、判決は確定。（産経 WEST）

2. ■「家賃支払い遅れで物件を施錠」は許される？ 田中 高二 2025 年 5 月 8 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/366874?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①賃貸借契約は、オーナー（賃貸人）と入居者（賃借人）との間で結ばれる契約です。

2024 年度の賃貸不動産経営管理士の試験の問題を見てみましょう。

②【問題】建物の賃貸借契約の有効性に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。（2024 年度問 4）

1. 賃借人が賃料の支払を 7 日以上怠ったときは、賃貸人は、直ちに賃貸物件の施錠をすることができる旨の特約は無効である。
2. 賃借人が差押え又は破産手続開始の決定を受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は無効である。
3. 被保佐人が保佐人の同意を得ずに締結した期間 2 年間の定期建物賃貸借契約は無効である。
4. 定期建物賃貸借契約でない賃貸借契約の締結時に設定される、期間満了時に賃貸借契約を解約する旨の特約は無効である。

③選択肢 1 にあるように、仮に入居者が家賃の支払いに数日以上遅れたとき、オーナーが物件の施錠を行うと特約で定めたとします。民法 90 条では、公の秩序または善良の風俗に反する法律行為（契約等）は無効となっています。

「公の秩序」とは国家社会の一般的利益を意味し、「善良の風俗」とは、社会の一般的道徳観念を指します。

これらを基準に法律行為の社会的妥当性を判断します。

たとえば、支払いを数日怠った場合に、書面などで催告する通常の方法ではなく、直ちに施錠するという方法を採用することを認める特約は、賃借人の平穩に生活する権利を侵害し、社会通念上通常のものであると認められる範囲を大きく超えているものであり、社会的妥当性を欠くものと解され無効と解釈されます

（札幌地判平成 11 年 12 月 24 日）。同判決では、「法的手続によったのでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合を除く」とあるので、例外的に認められる余地はあります。ただ、近年では、例外を認めた裁判例は見当たりません。

ちなみに、上記のような自力救済禁止違反の事案においては、それによって生じたホテル代、廃棄された物品の価値などの実損害は、相当因果関係のある限り、損害賠償の範囲となります。さらに、精神的損害に対する慰謝料が肯定される場合もあります。

④賃料不払いがあるとき、「賃貸借契約は当然に解除になる」という特約を「失権約款」といいます。ただ、この失権約款は、賃借人にとって極めて苛酷であるため、効力が否定される場合があります。1 カ月分の賃料を滞納した賃借人の事案では、次のように判断されています。賃借人は、和解が成立した後、賃貸人から賃料の受け取りを拒否されるまでの約 2 年間、滞納した 1 カ月分を除いて、毎月期日に賃料を支払っていました。また、その 1 カ月分の滞納も、手違いによるものであり、当時は賃借人自身もその事実気づいていなかったという事情があったとされています。これらの事情を踏まえ、最高裁は「賃貸借契約が当然に解除されるといえるほどには、賃貸借当事者間の信頼関係は破壊されていない」として、この和解条項に基づく契約解除の効力を認めませんでした（最判昭和 51 年 12 月 17 日）。

⑤逆に、失権約款を肯定した裁判例もあります。

焼肉店舗の賃貸借において、2 カ月以上賃料の支払いを怠った場合は、「訳なしで店をやめる」とする条項を定めた書面が作成されていた事案です。

賃借人は契約した翌月から賃料の支払を滞納するようになり、契約から 5 カ月後にはすでに本件店舗の営業を中止しており、以後、営業再開の目処も立っていませんでした。また、この書面を作成した時点で、未払賃料の額は 80 万円（2 カ月分以上）に達しており、本書面が作成された後も、上記 80 万円を含め賃料の支払が全くなされておらず、これが支払われる見通しもありませんでした。そのため、東京地裁は、契約当事者間の信頼関係はすでに破壊しており、本件確書に基づく賃貸借契約の当然解除の効力を認めることが合理的とはいえない特別の事情は認められないとして、契約終了の効力を肯定しています（東京地判平成 25 年 5 月 31 日）。

⑥「賃借人の破産で、賃貸借契約解除」の特約は有効？

入居者が破産したり、差し押さえを実行されたりした場合、その後の家賃支払いが厳しくなることは容易に想像がつきます。入居者がこうした状況下に陥った時、賃貸借契約を解除できるように特約で定めたとしたら、これはどのように判断されるでしょうか。

2004 年に改正される前の民法では、賃貸借の解除事由に破産が明記されていましたが（旧民法 621 条）、改正によりこの条文は削除されました。

改正前の借家法に関する判例ですが、建物の賃借人が差押さえを受け、または破産宣告の申立を受け

たときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、「賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであり、無効と解すべき」であるとした判例もあります（最判昭和43年11月21日）。

現行民法では破産による解約申し入れの規定も削除されているため、差押さえや破産による解除の特約が無効となる可能性は高いでしょう。

確かに、家賃支払いが厳しくなることは想像できますが、賃借人が破産したからといって、ただちに債務不履行に陥るとは限らないからです。

⑦判断能力が不十分、定期建物賃貸借契約は有効？

選択肢3には、「被保佐人が保佐人の同意を得ずに締結した期間2年間の定期建物賃貸借契約は無効である」とあります。

まず被保佐人とは、精神上の障害などにより、判断能力などが著しく不十分であるとして、家庭裁判所の審判を受けた人をいいます。この場合、民法に定める一定の財産行為については、保佐人（こうした人の法律行為をサポートする役割の人）の同意がなければ取り消せるようになっており、被保佐人を保護しています（民法13条）。

一定の財産行為には、「不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為をすること」や「新築、改築、増築又は大修繕をすること」「民法602条に定める期間（建物賃貸借の場合は3年）を超える賃貸借をすること」などの10項目が定められています。

定期建物賃貸借契約は、期間満了により確定的に契約が終了するものであり、通常の賃貸借契約に比べると、被保佐人に不利な契約とは一概にはいえません。そのため、期間2年の定期建物賃貸借契約であれば、日常生活に関する行為として、保佐人の同意がなくても有効と判断される可能性があります。

⑧「期間満了で賃貸借契約解約」は有効？

定期建物賃貸借契約ではなく、通常の賃貸借契約の場合、定めた期間を過ぎたらこの賃貸借契約を終了する、とした特約は無効でしょうか？ 有効でしょうか？

借地借家法が適用される普通建物賃貸借の場合、期間満了の1年前から6カ月前までの間に相手方に対して更新拒絶の通知が必要です（借地借家法26条）す。

また、賃貸人側からの通知には「正当事由」が必要となります（同法28条）。

これら規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは無効となります（同法30条）。

したがって、「期間満了時に賃貸借契約を解約する」旨の特約を契約書に明記したとしても、その特約は無効となります。賃貸人側からの更新拒絶の通知や正当事由を不必要とする点で賃借人に不利な特約となるからです。

⑨上記以外に、賃借人に不利な特約として無効とされた特約の裁判例をまとめます。

- ・契約期間内であっても、賃貸人から予告期間を2カ月とする解約申し入れによって契約を終了させることができる特約(東京地判平成25.9.17乙)

- ・一定の期間内に賃借人が建物を買わなければ契約は終了するとの特約(京都地判昭和46.1.28)

- ・契約を更新し新たに賃貸借契約を締結するにあたり、今後の更新をしない旨を定めた特約(東京地判平成25.5.21、なお、賃借人において不利益とならないような特段の事情がある場合には有効と判断し

ています)

・建物敷地の一部分について、これを賃貸人の請求あり次第明け渡す旨の特約(最判昭和 47.3.30、東京高判昭和 46.9.30、なお、その敷地部分が賃借建物の使用収益に不可欠なものであれば、賃借人に不利な特約として無効となると判断しています)

・賃貸人が違約金を支払えば正当事由がなくても更新しないものとする特約(東京地判平成 21.7.28 乙、東京地判平成 23.1.28)

・賃貸人の申入れがあり次第契約が終了し直ちに明け渡す特約(東京高判昭和 51.8.31、東京地判昭和 55.2.12、東京地判平成 22.12.14)

・期間満了後引き続き契約を継続しようとするときは、期間満了の 2 か月前までに賃貸人の承諾を求めなければならないとの特約(東京高判昭和 51.7.6)

・期間満了の 1 か月前までの更新拒絶を容認する特約(東京地判昭和 56.7.10、東京地判平成 20.4.22 甲)

・期間満了日までに、相手方に対して文書による別段の意思表示がない時は、更新できることとするの特約(東京地判平成 21.7.28 乙、賃貸人が更新拒絶の意思表示をすることを、期間満了日の 6 カ月前までではなく、期間満了日までの間許容した特約としては、無効とされています)

⑩1. 賃借人が賃料の支払を 7 日以上怠ったときは、賃貸人は、直ちに賃貸物件の施錠をすることができる旨の特約は無効である。本特約は公の秩序又は善良の風俗に反し無効 札幌地判平成 11 年 12 月 24 日判決

2. 賃借人が差押え又は破産手続開始の決定を受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は無効である。

適切。被保佐人が保佐人の同意を得ずに締結した期間 2 年間の定期建物賃貸借契約は無効である。「3 年間」を超える賃貸借をするには、その保佐人の同意を得なければならず、同意を得ていない行為は取り消すことができる(民法 13 条)。2 年間では、日常生活に関する行為として、保佐人の同意がなくても有効と判断される可能性もある。→よって、不適切

4. 定期建物賃貸借契約でない賃貸借契約の締結時に設定される、期間満了時に賃貸借契約を解約する旨の特約は無効である。

期間満了と同時に建物賃貸借契約が当然終了する旨の特約(松山地判昭和 36 年 9 月 14 日、大阪地判昭和 40 年 1 月 21 日)は、賃貸人の更新拒絶の通知や正当事由を不必要にさせるものであり、無効である。→よって、適切

1. ■ 自宅前のごみ集積所 町内会に移設求めた訴えに裁判所は 朝日 2025 年 5 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5732L5T57UDCB005M.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①原告は千葉市内に住む 80 代男性。

2003年6月に今も暮らす一戸建てのマイホームを建てた。土地購入時には集積所との間には小さな緑地帯があったが、道路の拡張工事で男性が住み始める頃には、集積所は自宅に隣接した場所に移った。以来、20年以上その状態が続いてきた。

②集積所には、ほぼ毎日ごみが捨てられる。

利用者が1週間ごとの当番制で掃除をすることになっているが、特に夏場には悪臭があるほか、カラスや猫が荒らしたり、収集後にごみが捨てられたりすることもあった。当番が掃除をしないこともあり、そうした時は男性が片付けや掃除をした。

③15年春、この集積所に近くの別の集積所を統合する話が持ち上がった。

男性は状況がさらに悪化するとして拒否し、逆に近くの別の地点を示した上で自宅隣の集積所の移設を求めた。だが、話は進まず、男性は町内会の臨時総会に移設を諮ったが、賛成1、反対86（委任状を含む）で否決された。

男性はさらに19年から複数回にわたり、改めてごみ集積所の移設を要望したが、町内会は応じなかった。

23年9月、男性は集積所を利用する20人以上を被告として、千葉地裁に提訴した。

④訴訟で男性側は、20年以上にわたって集積所の悪臭、景観の悪化、ルール違反や不法投棄などへの対処を強いられており、「被害は甚大で極めて不公平だ」と訴えた。

被告の住民側は、集積所は設置当初から当番制による清掃で清潔な状態が保たれていると主張。男性の住宅玄関からは離れた場所にあり、「原告が主張する被害は存在しないか、極めて小さいものだ」と全面的に反論した。さらに男性が提案した移設先は、集積所があると車の通り抜けが困難になったり、通行車や通行人の安全が害されたりする、とも訴えた。

⑤千葉地裁は今年2月、被告の住民らは「この集積所にごみを捨ててはならない」との判決を言い渡し、男性の勝訴とした。

ごみ集積所はいわゆる「嫌忌施設」だが、人が生活する上でごみの排出は不可避で、差し止めが認められるのは、様々な事情を考慮して被害が「受忍限度」を超える場合に限られる、との判断基準を示した。その上で、原告の男性は集積所から発生する悪臭やごみの飛散による景観悪化などの被害を受けており、当番制の清掃も十分とは限らない、と指摘。こうした状況が20年以上も続き、「相当の精神的苦痛を受けてきた」と認定した。

⑥さらに判決が重視したのは、被告側が男性の要望を受け入れない代わりに、何らかの措置を取ったのかどうかだった。

判決は、男性が提案した移設先について、移設で交通上の支障が生じるとは考えにくい、と指摘。最も集積所に近くなる被告の一人の土地との間には緑地があることにも言及し、「移設自体は可能で極めて容易」とした。男性が移設を求めて以降、町内会側から男性に具体的な提案がされた事実はない、とも認定。

「集積所の利用者は、男性に一方的な負担を押しつけて続けてきたと言うほかなく、利用者間の公平を欠く対応だったと言わざるを得ない」と述べた。

こうした事情を踏まえ、判決は男性の受けた被害は、生活上耐えうる「受忍限度」を超えると結論づけ、ごみ捨ての差し止めを認めた。ただ、新たな集積所の場所の選定や届け出にかかる期間を考慮し、ごみ

捨てを禁止するのは判決確定から3カ月後以降とした。

⑦被告側は控訴せず、判決は確定した。

町内会は5月中に対象となったごみ集積所を現在の場所から10メートルほど離れた地点に移動することを決めた。

⑧廃棄物処理法は、市町村に住民のごみの収集を義務づけている。

市町村は条例などでごみ集積所の設置基準などを設けているが、場所の選定を含めた集積所の運用は自治会や町内会に委ねられていることが多い。

住民同士のトラブルを相談する場合、窓口は市町村ではなく自治会などになる。過去にも、ごみ集積所をめぐるトラブルが裁判に発展したケースはあり、被害が「受忍限度」を超えるかどうか争点となってきた。

⑨横浜市の住民が、5年近くにわたって自宅近く集積所の悪臭などに悩み、同じ自治会の住民らを訴えた訴訟では、東京高裁が1996年、集積所へのごみの排出の差し止めを認める判決を出した。

判決は、受忍限度を超えるかどうかは、被害の程度や内容だけでなく、被害回避のための対応措置があったかどうかや、住民間の公平性も考慮される、と指摘した。原告は、集積所の場所自体を地域内での輪番制とするよう自治会で提案したが、拒否された。

一方で他の住民らは何の対応措置も取らずにごみの排出を続けており、特定の人だけが悪臭などの被害を受け続けるのは「受忍限度を超える」と判断された。

⑩東京都杉並区の夫婦が起こした同様の訴訟でも東京地裁は2021年、被告になった住民らのごみ排出を差し止める判決を出した。この裁判でも輪番制の導入は容易だったのに対応せず、解決に積極的な姿勢も見られなかったことなどが「現状を漫然と放置した」と判断された。

外国人・民泊問題

7. ■晴海フラッグで住人たちを悩ませる「中国人観光客の違法民泊問題」マナーポスト WEB2025年5月26日

<https://www.moneypost.jp/1275292>

概要

①晴海フラッグ現地取材すると、マンション内の至るところに日本語、英語、中国で書かれた「民泊禁止」の注意書きが貼られていた。住人は「中国人観光客が頻繁にマンションに出入りしており、マナー問題や治安の悪化の懸念に悩まされている」と吐露している。

②そもそも、晴海フラッグのマンション規約では民泊が禁止されており、同マンションが位置する中央区でも、「区内全域で土曜日正午から月曜日の正午までの宿泊のみに限定」（区サイトより）と制限する条例がある。にもかかわらず、取材ではヤミ民泊と思しき目撃証言が多数得られた。

赤石氏のレポートでは、4月中旬に地元警察署と保健所が違法民泊摘発のため、晴海フラッグに立入調査した様子を写真とともに報じている。違法民泊の運営側も中国人グループと見られ、そのスキームがどのようなものかにも迫った。

③東京都は取材に対し、「敷地内での違法行為については、住民や管理組合が区や所轄警察署に通報していると聞いています」との趣旨の回答で、開発・販売に携わった大手不動産会社は揃って、「管理規約に反する行為に対しては、管理組合様と管理会社にて相談のうえ対応しております」とした。（マナーポストWEB）

6. ■晴海フラッグがチャイナタウン化 ヤミ民泊横行溢れる禁止張り紙 2025年5月26日

<https://www.moneypost.jp/1275293>

概要

①住民からは「手の施しようがない」の声も 中国人女性がエントランスで剣舞警察の調査に「親戚です」「やってないやってない」「捕まえられるなら、捕まえてみる！」警察官の職務質問を受けた男は片言の日本語でこう毒づいた。

②「晴海フラッグでは中国人の違法行為が野放しになっており、警察が来ても逆ギレして平然としている。もはや手の施しようがないように思ってしまう状態なのです」こう証言するのは、晴海フラッグの分譲マンションに住むAさんだ。

以下プレミアム登録が必要です

5. ■東京最も中国人に買われている場所 中国人向け不動産サイト調査 2025年5月15日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/05150600/?all=1>

概要

①GA 社が「中華圏の投資家と日本の不動産をマッチングするプラットフォーム」中国人を対象にした、日本最大級の不動産情報サイト「神居秒算（しんきよびょうさん）」だ。

「神居秒算」の物件データ、そして東日本レインズの成約情報や在留資格統計である。

②私が「神居秒算」の定点観測を始めたのは2021年1月のことだ。以来、毎月初めに、東京・大阪を含む主な12自治体の中古マンションの掲載件数を記録し続けている。推移を見ると、東京が圧倒的に多く、大阪がそれに続いているのが分かる。

東京の掲載件数は、観測を始めた2021年頃は3000～4000件の間で推移していた。ところが、2022年8月に激減する。恐らく“コロナ”の影響ではないだろうか。その後、2023年3月を底に反転し、増加傾向に。2025年5月には4,000件を突破した。

一方、大阪は観測開始当初から大幅に減少した後、2023年10月あたりから徐々に増加してきたものの、2025年5月時点で1000件に届いていない。

③ただ、上記の掲載件数の変化だけでは「中国人が日本の中古マンションを積極的に購入している」状況かは分からない。

「神居秒算」の中古マンションの掲載件数の変化を、他の市場指標（成約件数、在庫件数、価格など）や経済状況と比較した際、「なにが言えるか」こそが今回の分析の肝である。そこで、「神居秒算」の東京の中古マンションの掲載件数を、（東日本レインズ）が毎月公表している東京の中古マンション市場指標（在庫件数、成約件数、成約単価）と合わせて分析し、グラフにまとめた。

④分析結果からは、ある種の逆相関が読み取れる。

一般市場の中古在庫の件数が増加すると、「神居秒算」の掲載件数は減少し、逆に一般市場の中古在庫件数が減少すると、「神居秒算」の掲載件数は増加する、という傾向である。

つまり、一般中古の在庫数減少が示す市場の活況（たくさん売れている）と、「神居秒算」の掲載数増加が示す中国人の需要増とは、ある程度呼応していることが分かるのである。2024年以降に掲載件数が増加に転じているという事実も、購買意欲のある中国人が再び増え始めている兆しと言えそうだ。

⑤では、こうした需要は東京23区の、特にどのエリアに集中しているのだろうか。

区別の掲載状況を見ていこう。

「神居秒算」に掲載された東京23区の中古マンションの件数を区別に比較すると、興味深い傾向が見えてくる。2025年5月1日時点で多かったのは、「大田区」（505件）である。続くのは「板橋区」（428件）だ。注目すべきは、都心3区（千代田・中央・港）ではない区に件数が集中している点である。つまり、東京23区のなかで、いま最も多く中国人に“買われている”のは、大田区の中古マンションである可能性があるのだ。

⑥「売れ残っているから掲載数が多いのでは」という反論は成り立つが、ここで参照しているのは「中華圏の投資家と日本の不動産をマッチング」を謳う、中国人専門のプラットフォームである。

素直に「需要の高さ」を示していると考えていいのではないか。掲載件数トップの大田区について、もう少し

掘り下げて見てみよう。

次の図は、大田区として掲載された中古マンションを竣工年×価格でプロットしたものだ。グラフからは、2000年以降に竣工した物件が多いことが分かる。そして特徴的なのは、4000万円以下の物件が多いこと、1億円を超える物件が存在しないことだ。すなわち、大田区に掲載される物件の多くは、比較的手が届きやすい価格帯にとどまっているのだ

⑦港区の掲載件数は225件と、大田区の半数以下である。同様に竣工年×価格でプロットしたものが、次の図だ。

港区では、1980年前後と2000年以降の物件が多く、特に2000年以降に竣工した物件では、5億円を超えるものが24件、10億円を超えるものが6件も存在する。区によって全く異なるニーズが存在することがよく分かる。

さらに、港区については、価格と面積のクロス集計も行った（次図）。

大まかに見ると、0.6～2.1億円・50～79平方メートルの件数（ピンクで囲んだ部分）が多い。加えて、興味深いのは、6000万円未満・29平方メートル以下のコンパクトな住戸と、3.3億円以上・100平方メートル以上の広々とした高級住戸も多く見られることだ。一見すると、対象顧客が真逆に思えるこれらの物件。しかし、どちらも中国人の関心が高いと見られるゾーンなのだ。

⑧では、なぜ「大田区」や「板橋区」が求められるのか。こうした物件を求める中国人の“素顔”とは――？

この記事の後編では、そのヒントとなりそうな為替の動向と在留資格のデータをもとにした、マン点氏の分析レポートを引き続きお届けする。（デイリー新潮）

4. ■変わる中国人の都内マンション購入事情 買い方と素顔の変化 2025年05月15日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/05150601/?all=1>

概要

①中国人が日本のマンションを購入する理由としては、主に次の3点が挙げられる。

- (1) 地政学的リスクが相対的に低く、資産の避難先として安定していること
- (2) 子どもの留学や将来的な移住を視野に入れた実需的なニーズがあること
- (3) 円安によって、相対的に日本の不動産が割安に見えること

②特に気になるのが、(3)の円安の影響である。

中国では厳しい外貨規制が存在する。そのため、富裕層が海外不動産を購入する際には、合法的な送金手段や海外口座を活用することになる。つまり、為替は中国人にとっても重要なファクターになる。

では、実際の為替の影響はどの程度だろうか。2001年以降の東京23区における中古マンションの平均成約価格について円建てと人民元建てで比較した円建てで見ると、中古マンションの価格はアベノミクス以降、一貫して上昇を続け、2024年には7000万円に迫る勢いとなっている。

一方、人民元建てで見れば、2015年から2020年にかけては上昇傾向にあったものの、その後は円安の進行により横ばいに転じていることが分かる。つまり、中国から見た日本のマンション価格は、この数年

「上がっていない」と同じなのである。円建てでは高騰している東京の不動産も、人民元建てでは依然として“割安感”が残っている。為替というフィルターを通して見ると、日本の中古マンションは今もなお魅力的な投資対象に映るのである。

③そうした物件を実際に購入しているのは、どのような人々なのか。

その手がかりは、日本に滞在する中国人の在留資格のデータに表れている。日本にマンションを購入し、実際に移り住む中国人の在留資格は多岐にわたる。主なものとしては、「永住者」や「留学」のほか、高度な専門知識や技術を持つ人材に与えられる「高度専門職」、企業経営者や投資家に与えられる「経営・管理」、日本人の配偶者や永住者の配偶者などに与えられる「日本人の配偶者等」や「永住者の配偶者等」がある。また、就労を目的とする場合は、「技術・人文知識・国際業務」などの就労ビザを取得するケースもある。

④次の円グラフは、東京都に在住する中国人の在留資格別の割合を示したものだ。

最も多いのは「永住者」で、全体の 33%を占める。以下、「留学」（25%）、「技術・人文知識・国際業務」（15%）、「家族滞在」（9%）と続き、これら 4 つの在留資格で 8 割超（82%）を構成している。

⑤では、どの在留資格の人口が増えているのだろうか。

在留資格上位 4 位の人口の推移を比較した。

「永住者」は一貫して増加傾向にあり、2023 年末には 9 万人に達しようとしている。「留学」は、東日本大震災を機に一時減少したが、回復基調に転じた後、コロナ禍で再び落ち込み、現在は持ち直して 6 万人を超えた。日本が少子高齢化に直面する中で、今後の社会を支える多様な人材の受け入れや定住のあり方が重要な課題となっている。そのような中、都内では中国出身の「永住者」が年々増加しており、存在感を増しつつある。たとえば、東京の一部の有名公立小学校では、在日中国人家庭からの入学希望者が増加傾向にあるとされる。こうした動きの背景には、中国人富裕層の教育への関心の高まりや、将来設計への考え方の変化がありそうだ。

⑥中国人が日本の不動産を取得する動きが、「単なる投資」ではなく、「住生活そのもの」に重心を移しつつある兆候とも言える。都心 3 区よりも「大田区」や「板橋区」の需要が高い可能性があることを紹介したが、背景にはこうした中国人の購入意識の変化があるといえるかもしれない。本稿は、そうした現象の一端を、あくまでエビデンスベースで可視化しようとする試みにすぎない。感情や先入観ではなく、事実に基づく認識が、今後の議論の出発点となることを願いたい。（デイリー新潮）

3. ■外国人の住宅購入規制、日本は異例の緩さー リーディー・ガロウド 2025 年 5 月 28 日

<https://www.bloomberg.co.jp/news/articles/2025-05-28/SWW8I1T0AFB400>

概要

①空き家問題はどの国も抱えているが、日本では特に深刻だ。

新型コロナウイルスのパンデミック（世界的大流行）後、母国で住宅を買えなくなった外国人の間で日本の空き家への関心が大きく高まった。ただし注意が必要だ。日本の住宅は断熱性が低い上に、空き家

の多い田舎での暮らしが「となりのトトロ」のようなものになると期待し過ぎてはいけない。

とはいえ、このブームにより、日本での不動産取得の容易さがあらためて注目されている。実際、外国人の購入に対する制限や抑制策がほとんどない状況は、もはや異常といっても過言ではない。

②そしてこれは、政治的な問題にもなりつつある。

田舎の空き家はあまり問題視されていないが、不動産価格が高騰している東京などの大都市圏では、海外の買い手が価格上昇の一因だと指摘されている。東京では、新築マンションの平均価格が2年連続で1億円を超えた。都心部では70平方メートルの中古マンションの価格がコロナ禍前の2倍にまで上昇している。私は2022年に東京の不動産の手ごろさについて書いたが、わずか3年で多くの人々が持ち家に手が届かなくなったと感じている。

③その一方で、中国人富裕層を中心とする外国人購入者が注目されつつある。

彼らは資産の安全な避難先として日本に目を向けており、日本の政治的安定や社会保障制度を魅力と感じている。近ごろ国会やメディアでは、不動産購入に対する規制のなさが繰り返し問題提起されている。この議論を複雑にしているのは、信頼できる取引データの欠如だ。

日本では購入者の国籍を記録しておらず、実態が見えづらい。三菱UFJ信託銀行が開発会社を対象に実施した最近の調査では、東京都心部で販売された新築マンションの2-4割が外国人による購入だったと示唆されている。NHKによると、政府はようやく実態を把握するため初の調査に着手するという。

④驚くべきことに、外国人による不動産購入に対して日本が制約を設けたのは2020年代に入ってからだ。しかも、自衛隊や米軍の基地、原子力発電所の近くなどのいわゆる「注視区域」「特別注視区域」だけが対象だ。それ以外のエリアでは、購入者は日本に居住している必要すらなく、外国人に対して追加の税金や印紙税も課されない。別荘やセカンドハウスに対する特別な課税も存在しない。

日本はこの点でアジア太平洋地域における異端児だ。シンガポールは23年に外国人購入者に対する印紙税を30%から60%に引き上げるなどの抑制策を講じた。オーストラリアは外国人による一部住宅の購入を2年にわたり全面禁止し、カナダも昨年そうした措置を延長した。

⑤とはいえ、日本がそうした過激な措置を取る必要がある状況にはないのも事実だ。

むしろ、地価が上がらないという長年の悩みを考えれば、このような議論が出てくること自体が皮肉とも言える。しかし、東京の世界に通じる魅力が知れ渡った今こそ、世論の不満が高まる前に政府が議論をリードすべきだ。ますますグローバル化し、格差が拡大する世界においては、日本人であれ外国人であれ、実際に住む居住者が、セカンドハウスを投機目的で購入する買い手よりも優先されるべきだろう。

⑥何より、財源が必要な政府にとっては、税収を最大化すべき好機だ。住宅供給の不足が続く現状を踏まえ、特に東京都心部においては、所有者が住んでいなかったり、使用頻度が低かったりする住宅を減らすべきだ。

⑦また、中国人投資家が容易に不動産を購入できることに日本人が不満を抱くのも当然だ。なにしろ、逆に日本人が中国で不動産を購入することは極めて難しいのだから。日本が経済的に低迷していた時期にも社会の安定を保てたのは、住宅をはじめとする基本サービスの確保ができていたためだ。これは、多くの欧米諸国が失敗したことであり、国民の不満を助長した要因でもある。

東京が再び活気を取り戻しつつある今、他国の過ちを繰り返さないように注意する必要がある。

(リーディー・ガロウド氏はブルームバーグ・オピニオンのコラムニスト)

2. ■想定外のスピードで進む「住民の1割が外国人」時代…読売 2025年5月28日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250527-OYT1T50015/>

概要

①埼玉県南部の川口芝園団地（川口市）は住民約4000人のうち6割を外国人が占め、その多くは中国人だ。

団地内には商店のほか、中華料理店が3軒、中国人向けの保育園や舞踊教室もある。団地が完成したのは1978年。当時、この地域では15階建ての団地は珍しく、子育て世代に人気だったが、90年代後半になると子どもの成長で部屋が手狭になるなどして日本人が退去し、それを埋めるように外国人が入居した。芝園町地区に住む外国人は97年に約200人だったが、2004年には1000人を超えた。

②外国人技能実習制度などを背景に、日本で暮らす外国人は昨年末に過去最多の376万8977人にのぼった。

国立社会保障・人口問題研究所は2067年に総人口の10%を超えると予測する。今後しばらくは年16万人程度増加するとみるが、出入国在留管理庁の統計では昨年1年間で36万人近く増えており、推計の2倍超のペースだ。

③群馬県大泉町は人口約4万1700人のうち2割が外国人だ。

多くの日系ブラジル人が自動車工場などで働いており、小中学校にポルトガル語が使える日本語指導助手を配置した。

馬産地の北海道浦河町では近年、競馬が盛んなインドからの移住者が急増し牧場で働く。人口約1万1100人のうち、外国人が5%を占め、うち355人がインド人だ。「リトル・インディア」とも呼ばれ、町は日本語を話せるインド人を国際交流員として任用し、ヒンディー語の母子健康手帳も用意している。

宮城県大崎市は今春、外国人向けの公立日本語学校を開校した。市が奨学金として学費と寮費を半額補助し、月3万円の生活支援金を支給する。市の担当者は「働き手の確保は切実な課題。卒業後もできれば市内に残って活躍してほしい」と願う。

④一方、文化や慣習の違いによる摩擦も生じている。

大分県日出町では、イスラム教徒の土葬墓地を建設する宗教法人の計画を巡り、水質への影響を心配する住民らの反発が起きた。

川口芝園団地でも以前は外国人住民がごみの出し方を守らない、夜遅くに騒ぐといったトラブルはあり、自治会が注意書きの多言語化や交流行事などに取り組んだ。前自治会長の真下徹也さん（86）は「まずは互いを知ること」と話す。自治会加入率は1割に満たず、顔の見える関係作りは難しい急増する外国人、人のつながりの希薄化——。地域社会は急速に複雑になっている。

1. ■橋本ドン 今後どのようにお付き合いしていくのか？！それが大事ですね？？

https://www.mansion-consulting.com/hashimoto_mag49/

概要

①年々、マンションに生活される外国の方も増えています。私は普段賃貸物件の管理運営の仕事に携わっておりますが、対応において、外国の方に対するケース（特に中国を中心にアジアの方と対応するケース）が増えてきました。

設備の問い合わせ、素行系のトラブル（ゴミ問題、騒音、複数での入居、また賃貸でいう部屋の使用内容など）において、対応が主なものです。そして、この賃貸でのトラブルが、そのままマンションの管理運営においても、そのままトラブルにつながります。その中でも、マンションにおいては、ゴミの分別、複数入居にともなう騒音や隣人トラブルなどが中心です。

②特に外国の方は悪気のないのは重々承知しておりますが、お話しが大きい事、また本人は気にされていないかと思いますが、日本人には怒って話されているように聞こえます。その結果、携帯での話声や友人が来た時の話し声などが大きく聞こえたりします。

③実は私自身、このマンションにおける近隣住民と外国の入居者様との隣人トラブルの件で、現在、リアルにトラブル対応中です。（高齢の住民の方で、とにかく外国の方が嫌いとのことです。）そう、全員が全員、外国の方が悪いとか、どこの国の方が良くないとか、そういった事がないことは理解しておりますが、相対的に、そういったトラブルにつながる人が多いので、周りの方もその色眼鏡で、うるさかったら外国の部屋の人を疑え？！みたいなことになっております。

（そして、そこからよくわかりませんが、住民のクレームが、なぜがその外国人の方を入居させた、賃貸管理をしている弊社に標的に変わり”絶賛”大揉めしております。）

④そういった気持ち、度が過ぎた外国の方の行動や声のトーンなどからおこる事は、理解できなくはないのですが、現状、これから少子化、高齢化社会に進む日本において、人不足は明らかにて、確実に労働力の低下不足からの問題は避けられず、AI、働ける高齢者、外国人等がその不足分を補うしかなく、特に、工事現場や現場での作業などは外国の方なくしては成り立たなくなってきました。

⑤そう、どうしても共存する必要が、これからの日本、時代になってくるのです。

そして、こういったトラブルは、理解して頂きたいのが、日本でも、都内と地方での生活様式、スタイルが、そう、それが年代においてもかもしれませんが、それぞれ考え方や生活習慣が千差万別にて、大なり小なり異なっており、日本人同士でも起こります。それが国は違となればなおさら、そういった考え方の違いが大きいのは、単純に考えても分かります。

⑥それを理解しないで、とにかく自分のマンションだけは、周りだけは外国の方いてほしくないとか、出入り禁止だ！という人がいます（何度も書きますが”絶賛”揉めています）が、それは違と私は思っています。実際、住民としてどのように協調していけるかが大事であり、ダメダメではなく、その生活様式の違いを理解して頂くように、如何にルールを守って頂くように話し合えるかが大事だと思います。

ただ、これはこちらだけが言っても仕方ないので、当然外国の方の協力も必要であり、そういった話し合いの機会を持つことも大事です。外国の方も以前に比べて優秀な方が来られていますし、ある程度日本の事を理解した上で来日されています。理解頂けると思います。それを面倒くさがらずにできるかが大事かと

思います。

⑦そして、マンションにおいても一つ外国の方で難しい問題が、外国の方が所有者になる事、管理組合員になった場合の対応と、一つ一つの管理運営にあたり、合意形成の取り方です。

以前、私も小さなマンションの管理組合の運営管理に携わっていましたが、外国のオーナー様については、なかなか連絡はとれない事と、費用に掛かる案件に関しては、ご理解頂けない事（お金に関わる議案は、必ず否決みたいに）が多々あり、組合運営に影響を及ぼす場合があります。（最近連絡が取れない場合は、それを数にカウントしないといった内容に変更する流れですが）小規模のマンションですと大きな意味で、議決にあたり影響を及ぼします。

⑧ちなみになぜ賛成しないのかといいますと、マンションの所有があくまでも投資としての所有であり、生活としての視点では考えていないからにて、当然、コストや費用の掛かる事は、投資効率が良くないので、必ず費用関係、お金のかかる内容は否決にするといった流れです。

とはいえ、マンションの管理組合において、運営管理においては、どうしてもご理解を頂いた上で組合員の協力をえないといけないのですが、こういった外国の方は、投資目的なので関係なく否決等の判断をされます。

⑨といったように、外国の方とのかかわりは、今後もマンションの管理運営にあたり、関わらざるを得ない内容にて、こういった問題を如何にトラブルにならないように処理していくのか？そのあたりが今後のマンションの運営管理面で難しく、また管理、素行面でのトラブル対応にあたり大事になってくのではないのでしょうか？（マンション管理士 橋本 和聡）

環境問題

4. ■ 大山街道・高層マンション着工から半年 「建設阻止」ネットで発信 2025年5月28日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/407707>

概要

①川崎市高津区の大山街道沿いの高層マンションが、周辺住民の反対を押し切る形で着工してから約半年。現場では基礎工事が着々と進む。

建設に反対する住民団体「飯島金物店跡地を考える会」代表の片岡修一さん（61）は「騒音や振動がひどいという声が上がっている。工事を止める可能性はゼロではない」と。

②大山街道に面した同区二子 1 の旧老舗金物店の跡地 1324 平方メートルに、野村不動産が 15 階建て分譲マンション 1 棟の建設を計画。昨年 11 月に着工し、2027 年 1 月の完成を予定している。工事現場はパネルフェンスで囲まれ、内側には複数の鉄筋が確認できる。出入り口には、同社のマンションブランド「PROUD（プライド）」の文字が大きく掲げられている。

③片岡さんは暇を見つけては現場周辺をデジタルカメラで記録し、X（旧ツイッター）やホームページにアップしている。X のプロフィール画面下に固定した投稿では、「抗議の炎は消えない」とアピールする。住民と野村側との間では、作業時間や安全対策を定めた協定書は締結できていない。片岡さんは「土日は工事をしていないが、監視を緩めれば好き勝手するに違いない」とみる。

④景観の悪化を懸念する住民有志は昨年 8 月に「考える会」を結成し、のぼり旗を設置するなど反対運動を展開した。

野村側は 9 月末に住民説明会を開いたが、議論は平行線に終わった。10 月末に現場で抗議のスタンディングを行ったものの、着工を阻止することはできなかった。

⑤考える会は現在、ネットでの情報発信以外に目立った活動はしていない。

片岡さんは「反対の機運が盛り下がってしまったと感じている」と声を落とす。

今月 11～25 日に住民アンケートを実施したが、回答者は 14 人とどまった。それでも、騒音や振動について「かなり迷惑」「我慢ならない」は計 7 人。事業者への要望（複数回答可）では、「話し合いに応じるなど誠意を示してほしい」（10 人）が最も多く、「工事を中止してほしい」「計画を見直してほしい」（各 9 人）が続いた。

⑥一方、片岡さんが期待を寄せるのが、全国各地で再開発事業や高層マンション計画に反対する市民たちとの連携だ。

松江市の国宝・松江城近くで建設工事が進む高層マンションを巡っては、広告デザイナーが本業の片岡さんが作った考える会の旗が、市民グループの抗議活動で使用された。モンスターと化した高層マンションが、歴史的な街並みを踏みにじる様子がイラストで表現されている。片岡さんは「反対運動のメンバーや専門家を招き、講演会やシンポジウムを開催できればいい。決してあきらめず、各地で行き詰まっている高層マンションの問題点を訴えていきたい」と話している。

3. ■「生徒に対する盗撮の危険性が高まる」名門女子校東京都を提訴 2025年5月7日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/ytabaa5d29024a4d18bf4b36c2ac894233>

概要

①『桜蔭学園 桜蔭中学校・高等学校』。

一学年は約 230 人ですが、例年約 60～80 人が東大に合格しています。隣り合って建っているのが、能の名門『宝生会』が所有するマンション『宝生ハイツ』。地上 8 階建てですが、坂道の下に位置するため、桜蔭学園への日当たりや視界を妨げることなくこれまで共存できていました。

しかし、『宝生ハイツ』は、もうすぐ築 50 年。建て替え計画が浮上したのですが、マンション側が周辺住民への説明会で公表した資料によると、新たなマンションは地上 20 階建て・高さは最高部で 77m に及ぶものでした。

②そもそも、当該地域の建築物には 46m の高さ制限がありますが、20 階建て(約 70m)のマンションが建設可能な理由について、ハイツ側は「一般の人も利用できる公開空地を設けることで、高さ制限緩和などが可能になる『総合設計制度』を利用した」としています。

今回予定されている公開空地は、『南側の歩道を広げる』『マンションのエントランスを開放』『能楽堂の屋上に誰でも利用可能な広場』としていますが、近隣住民からは「地域の住民は利用しづらい」という声もあがっています。

③「建築基準法上の建築許可を出すのは東京都ですが、建築基準法で決まっている容積率や建物の階数を引き上げるのは、総合設計です。なぜかという、都市計画の一環で、市街地だと空き地を確保しづらいので住民の利便性を確保するために、『広い土地を持っている人は空き地を確保してください。その代わり、高い建物を建てさせてあげます』というような制度なので、“住民のために広げた”ということで建設できます」

④『桜蔭学園』は周辺住民と協力して、計画の見直しを求める署名運動を展開。2 万筆を超える署名を東京都に提出しました。

署名運動に参加した地元町会の代表者は、「『老朽化して配管などを直したいので建て替えしたい』という話は聞いていたので、その点に関しては、地域のほうでは何も問題にしていない。ただ、大きな建物を造るということで、ちょっと考え直していただませんか」と話し合いを続けている」と話しています。

⑤双方の交渉は難航。

『桜蔭学園』は 2024 年、東京都に対し申請を認可しないよう求める『差し止め請求訴訟』を起こしました。

2024 年 11 月に行われた第 1 回口頭弁論で、まず学園側が主張したのは、「建築工事によって生徒や教職員 1500 人の生命に危険がおよぶ」というもの。『桜蔭学園』と『宝生ハイツ』の境界を見てみると、校舎の下には高さ 4m ほどの土台があり、マンションの建設工事によって土台部分が崩落し、校舎が倒壊する危険性があるとしています。

「建築によって、終日にわたって日が差さなくなる」とも主張。宝生ハイツ側が住民に提示した“冬の日照シミュレーション”では、朝 8 時にはタワマンの影が東京ドームにまでかかり、正午から校舎にかかり始めた

影は、時間と共に『桜蔭学園』の敷地全体にかかっていくのが見てとれます。

さらに、学園側は、「マンション居室のバルコニーが校舎の窓と対面するため、生徒に対する“のぞき”の危険性も危惧している」との懸念を示しました。20階建てのマンションに、至近距離で向かい合う校舎。そこにあるのは、生徒たちの教室です。

⑥3年前から都議会でこの問題を取り上げてきた福手ゆう子都議は、「生徒たちは日常そこで生活する。食事したり、場合によっては着替えもするし、休み時間などもおしゃべりする。そういう中で、盗撮の危険性がぐっと高まるという問題が、本当に危ないと私は思っている」と訴えました。

番組は『宝生ハイツ』側に取材を申し込みましたが、回答は得られませんでした。

⑦Q.タワマン問題では「日照権はあまり力がない」と聞きますが、いかがですか？

亀井弁護士

「建築基準の関係からすると、日照権やのぞき見には規制があるし、民法上の規制もあります。ただ、そんなに強くないため、学園側の主張が全面的に認められて差し止めになる可能性は、今のところ考えにくいです」

東京都は請求却下を求め争う姿勢を示し、「建築主側には、引き続き計画内容について丁寧に近隣住民等に説明するよう求めています。裁判については、法令に基づき、都として適切に対応していきます」としています。（「情報ライブ ミヤネ屋」2025年4月11日）

2. ■ マンション事業者に高さ引き下げ申し入れ 松江の市民団体 朝日 2025年5月13日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5D46TDT5DPTIB00BM.html?ref=smartnews>

概要

①国宝・松江城近くで建設工事が進む19階建て高層マンション（57メートル）をめぐる、建設に反対する市民団体「まつえ/風景会議」のメンバーらが12日、事業者の京阪電鉄不動産の本社（大阪市）を訪れ、高さの引き下げを求めた。

②同会議のメンバー10人と市議1人の計11人。このうち9人が担当役員らと面会し高さを31メートルの高さ（10階）まで引き下げ近隣の建物と均衡を保つよう求めた。

京阪電鉄不動産側は、市の手続きに沿って建設工事を進めてきたことを説明。「今のところ計画を変更する理由はない」とし、応じられないと回答したという。

ただ、今回の高層マンション建設に対して様々な意見があるとし、「松江市としての総意を把握したい」との意向も示したという。

③「我々の活動や思いは伝えることができた。事業者側も市や市民の考えを知りたがっている。何らかの形で市に報告したい」と話した。

同会議のメンバーらは京阪電鉄不動産の本社が入るビルの前で抗議活動も実施。「国宝 松江城 風前の灯」「10階まで引き下げを」などと記したビラを配った。

1. ■松山城山土砂崩れ 被害マンション住人の9割超が市の対応に不満 2025年5月13日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/itv/1911098?display=1>

概要

①去年7月、松山城の城山で発生した土砂災害では、流れ込んだ大量の土砂により隣接するマンションで駐車場が押しつぶされるなどの被害が出ました。

管理組合は先月、住人を対象に災害発生後の松山市の対応などを問うアンケート調査を実施し、全体のおよそ6割の世帯から回答がありました。

②「松山市への評価」について「不服」もしくは「不十分」と回答した割合は、96パーセントを超えました。また「緊急道路検証・住民説明会」について問う項目では、再検証や説明会を求める回答が92.6パーセントとなりました。

③13日の会見で、これらのアンケート結果について問われた松山市の野志市長は。

「アンケートの詳細を把握していないので、コメントは差し控えるが、納得できていない部分が多いと回答した人たちに、納得してもらえるよう、引き続き丁寧に対応していきたい」

その上で、住人に対しては個別での対応を行うと繰り返し、住民説明会を行う意向は示しませんでした。

リゾートマンション

3. ■ 区分所有型ホテル・スポーリア湯沢…自己破産手続きが停止 吉川 2025年5月28日

<https://gentosha-go.com/articles/-/68452>

概要

①オーナーが数部屋ごとに分割して所有する形で運営される「区分所有型ホテル」。湯沢の「スポーリア湯沢」は業績悪化のため2020年に閉鎖された区分所有型ホテルです。

自己破産手続きが停止されるほど深刻な状況に追い込まれ現在もその状況は変わりません。

吉川 祐介『バブルリゾートの現在地 区分所有という迷宮』（角川新書）より一部を抜粋・再編集

②湯沢町には現在、僕が知る限り、運営会社が撤退し閉鎖されてしまった区分所有型ホテル跡が2棟存在する。

越後湯沢駅より徒歩5分ほどのところに位置する「スポーリア湯沢」は、1987年に、中堅デベロッパーの「ダイカンホーム」によって分譲が開始された。同社は当時、都内で雑居ビルの建築を複数手掛けていたが、このころ湯沢町へ進出し、「スポーツメント湯沢」というリゾートマンションの分譲も行っており、同マンションは現在でも一般のリゾートマンションとして利用されている。

③一方、スポーリア湯沢は、外観を見る限りは一般のホテルと大差なく（写真1）、実際に同ホテルは一般の宿泊客を受け入れていた普通のホテルだったが、ここは当初から、自己使用ではなく「新発想の資産運用術」の謳い文句で分譲ホテルとして販売されていたものだった（写真2）。

しかし90年代半ば以降、湯沢町の観光地としての地位が相対的に低下していく中、次第に業績が悪化していった。2001年には13億円を計上していた同ホテルの売り上げは、新型コロナウイルスの感染拡大によってさらに追い打ちをかけられ、閉館間際の20年3月期の年間売上は4億7000万円にまで減少。ついに同年9月、事業を停止し、翌日より破産手続きが開始された。

④区分所有型ホテルの問題はここからである。

「スポーリア湯沢」の敷地および建物はあくまで分譲時に客室の区分を購入した各オーナーの所有物であって、実際にホテルを運営していた株式会社スポーリア湯沢は、各客室のオーナー（区分所有者）より賃借して経営を続けていたに過ぎない。

スポーリア湯沢の場合、運営していた施設の所有者も、本来支払われるべき配当金（賃料）を受け取る「債権者」に含まれている。

土地建物が差し押さえの対象とならないのであれば、経営破綻した運営会社にはもはや資産と呼べるものがほとんど残されていない。実際、破産手続きを開始したスポーリア湯沢であったが、結局23年1月に、費用不足による破産手続廃止の決定（破産手続きを進めても債務の完済が見込めないために中止すること）が確定している。スポーリア湯沢の建物は今でも残されており、後述するが最低限の維持管理は続けられている。

しかし、本稿の執筆時点でホテルの閉鎖から4年近くが経過しており、その間、ホテルとしての営業はもち

ろん、他の営利施設としても一度も転用されていない。

ただ建物だけがそこに残されている状態で、入口の戸は閉じられたままである。そこに建物があるだけでは廃ホテルと変わらず、何の収益を生み出すこともない。

⑤スポーリア湯沢の建物を建造物として判断すれば、周辺にある同時期のリゾートマンション同様、築後三十数年経過した程度の、堅牢に造られた鉄筋コンクリート製の建築物である。

運営会社が破綻したホテルの残骸であり、その構造はホテル利用に特化して想定したものだが、法律上はあくまでマンションと同様、区分所有権が設定された高層建築物だ。固定資産税は、当然その建物の構造と規模に見合った額が課税されることになる。つまりスポーリア湯沢の区分所有者は、破綻後は配当金（賃料）を受け取れるわけでもなく、かといって一般のマンションのように自己使用できるわけでもないまま、ただ固定資産税が課税されるだけの「区分所有権」を保有したまま今に至っていることになる。

⑥これは苗場のマンションが 10 万円で売られている話とは、ある意味では比較にならないほど深刻な問題である。

苗場のマンションはまだ 0 円で手放せる可能性も残されており、所有者はその気になれば別荘として使うことも可能だが、スポーリア湯沢のような破綻した区分所有型ホテルはそれもできない。それどころか、そもそも各オーナーは、自分が所有する客室の鍵すら渡されておらず、立ち入ることは不可能である。（実際は賃借権が設定されているので難しいが）仮に所有する客室を何らかの用途で使用するには、すでに閉鎖されたホテルでは電気や上下水道、ガスなどのインフラも利用することができない。解体するには莫大な費用を要し、そもそも区分所有の建築物が解体される事例すら極めてまれなのに、解体を視野に入れた修繕積立金の徴収も行っていないので、解体の合意を形成したうえ、さらにその費用を捻出するのは至難の業であろう。（吉川 祐介）

2. ■湯沢のリゾートマンション、苗場エリアでは「売値 10 万円」の衝撃吉川 祐介 2025 年 5 月 14 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/68367>

概要

①バブル期に建築された湯沢のリゾートマンションは、スキー用品のロッカールームやコインランドリーはごく標準的な設備で、共同の温泉大浴場のほか、トレーニングルームや温水プール、レストランやラウンジなど、一般の民間マンションではあまり見られない共用設備を豊富に揃えているが、もちろんその分管理費は高額になる【写真 1】。

豪華な設備が当たり前となった湯沢においては、そうしたマンションはリゾート物件としての魅力が相対的に低い。管理費の負担を切り詰めてまでリゾートマンションを購入し所有しようという人は少ないので、設備の乏しいマンションも在庫が膨れる一方であった。

②僕が湯沢で取材したところによれば、管理費の額にかかわらず、多かれ少なかれこのマンションも滞納の問題には頭を悩ませているという。

管理費の納入状況の悪化は、マンションの人気にも直結する。多額の未納管理費があれば、もちろん購

入者にその旨説明しなくてはならない。マンションの購入希望者の内見の時点で、管理組合の財政事情を明かしてしまう営業マンも存在する。

管理費の納入状況が悪いマンションは引き合いが弱く成約率も低くなるだろう。その分、価格の下落が激しい。同じ程度の立地条件や築年数でも、それが価格面に明白に反映されてしまっているマンションもある。現在では地元の管理会社が管理しているところもある。

③分譲販売後、自社の関連企業でマンションの管理業務を行っていた大手事業者も、冷え込む湯沢のマンション市場と続出する未納問題によって採算性が悪化し、次々と撤退していく。

今や大手管理会社にとって、リゾート部門は左前の事業で、言わば一種の「左遷先」とみなされているとのことだ。

湯沢の場合、その後釜として、地元で業務を行っていた不動産会社の管理部門が引き継いでいるが、大手管理会社の撤退は今も続いている。

近年はむしろ、管理会社側から契約の解消を申し入れるケースも目立つようになってきた。特に管理組合に熱心に営業を働きかけているというわけでもなく、何かしらの理由で元の管理会社との契約を解消した管理組合から管理契約の依頼が舞い込んだり、すでに管理契約を結んでいる別のマンションのオーナーからの紹介で、新たに管理契約を結ぶケースもあるという。

④湯沢町内にはマンションの密集エリアが大きく分けて3つある。

越後湯沢駅周辺、上越線の岩原スキー場前駅周辺、そして苗場エリアの3か所で、また湯沢町の北に位置する舞子高原（南魚沼市）にもリゾートマンションが並ぶエリアが存在する。

3つのエリアのうち、湯沢町の入口である越後湯沢駅は今も上越新幹線の停車駅であり徒歩圏内にリゾートマンションが複数存在するが、駅近くのリゾートマンションの部屋が10万円で販売されるようなことはまずない。例外的に、ワンルームの部屋が数十万円で販売されることもあるにはあるが、そのようなマンションは大体、築年数が古く、バブル期のマンションと比較して居室の造りや設備が見劣りすることが多い。

越後湯沢駅周辺、および上越線の岩原スキー場前駅周辺エリアに点在するマンションは、管理が放棄され朽ち果てているようなことはない。

⑤ではなぜ苗場エリアだけ価格が暴落しているのだろうか。

挙げられるのはやはりアクセスだ。このエリアは越後湯沢駅からおよそ20kmも離れた山間に位置し、スキーに特化して開発が進んだリゾート地のため、他の利用用途に乏しいうえ、公共交通機関でのアクセスも悪い。それでいて数千戸にも及ぶ居室が供給されたため、圧倒的な供給過多の状況に陥ってしまった。

現在でも苗場周辺の中古マンションの物件広告を見ると、物件によって築年数や間取り、広さは様々であるにもかかわらず、価格はどの物件であれ一律10万円、という状況が常態化している。

この価格で業者に売買の仲介を依頼した場合、おそらく手数料を支払うと売主の手元には1円も残らないか、逆に販売価格以上の仲介手数料を支払って、事実上、お金を払って物件を売却（処分）しているのは間違いない。

⑥リゾートマンションを購入する際は一番高額な部屋を買えと指南しているメディアを見たことがあるが、これは一理ある話で、限られた需要しかないリゾートマンションの場合、価格の高い部屋というのは、皆が欲する条件があるからこそ高いのであって、価格が安い部屋というのは、それはそのまま売却の困難さに直結しているのだ。それが、最上階の部屋でも10万円となったらどうなるか。条件の悪い部屋は、たとえ10

万円まで価格を下げたとしても、いつまでたっても何の引き合いもなくなってしまう。

そして実際、苗場のマンションには、おそらく長期間広告が出され続けていると推察される物件がかなりある。僕は湯沢に限らず、物件広告サイトは日常的にチェックして大まかな価格の動向は調べているが、そんな地域でも格安の物件というのは一定数の「お気に入り登録者数」（物件サイトによってはその数を公開している）が集まるものだ。

ところが、苗場に限ってはその傾向がまずなく、10万円のマンションの広告に、一人のお気に入り登録者もついていないときも多々ある。業者も商売なのだから、赤字になるような手数料設定を行うことはないが、旨味のある商品ではないので宣伝に熱心になるわけでもない。単に業者が提示できる最低限のラインが10万円というだけの話で、売主の皆が皆、10万円の売却益を求めて広告を出しているわけではないのだ。

⑦売値に10万円と記載されていたとしても、長期間買い手を待ち続けている売主であれば、おそらく交渉次第でもっと値下げもできると思うが、もはやそれを行う人も現れないほど需要が激減している。そしてこの苗場の異常なマンション市場が、あたかも湯沢全体の状況であるかのように吹聴されている。吉川祐介

1. ■ 湯沢 = “激安” は誤解？ 駅チカと苗場でここまで違う相場の明暗 2025年5月16日

<https://media.finasee.jp/articles/-/16009?sm=20250516>

概要

①吉川祐介著『バブルリゾートの現在地 区分所有という迷宮』（角川新書）の一部を抜粋・再編集したものです。

②価格面において、特に深刻なのは苗場エリアの状況だ。

苗場のマンションの市場価格があまりに暴落してしまったために、それがあたかも湯沢町全体のマンション事情であるかのように語られてきた。

越後湯沢駅周辺、および上越線の岩原スキー場前駅周辺エリアに点在するマンションは、管理が放棄され朽ち果てているようなことはない。どのマンションも今なお、別荘、あるいは定住用途として利用されている。

監視カメラ

6. ■ 築 20 年超、200 戸超の某マンションのセキュリティの取り組みとは？ 2025 年 2 月 21 日

https://locksystem.co.jp/news/250221_dounyuinterview_apartment01/

概要

①Q 導入のきっかけをお聞かせください

「竣工時にエントランスに導入されていたセキュリティシステムが既に廃盤になっており、設備維持管理のため、管理組合主導で新しいシステム導入を検討していました。」

②Q システムのほか、セキュリティ対策について取り組まれているものがありましたら、ぜひお聞かせください
「直接防犯目的というわけではないですが、住民同士が顔を見知っているコミュニティづくりを目指して、理事会主体でマンション居住者対象にお祭りやイベントを行っています。また、管理人さんや清掃員さんがマンションの敷地内や外構部の、点検や清掃に気を配っていただいているので、マンション全体の清潔感が上がり、不法侵入の対策にもなっているんじゃないかと思います。もちろん、理事はじめ居住者、管理人さん、清掃員さんとの連携は密に行っています。セキュリティのソリューションに人のコミュニケーションを組み合わせることで、包括的で効果的な「住みやすさ」を生み出しているのかな、と思いますね。」

(locksystem.co.jp)

5. ■ 町内会の、治安を維持する防犯カメラ 横浜市某町内会 locksystem 2024 年 10 月 25 日

https://locksystem.co.jp/news/2401025_dounyuinterview_yokohamachonaikai/

概要①江戸時代から謂われのある、由緒ある横浜市内某町内会。

Q 導入目的はどのようなものでしたか？

「もともと神社の賽銭泥棒対策として防犯カメラを設置していましたが、6 年ほど前に市の助成金を活用して治安維持を強化しよう、という流れになり、現在のカメラシステムの設置となりました。カメラは 10 台以上ついていますが、一度に設置したわけではなく、毎年何台か増やす形で計画的に実施しました。こういった地域防犯の取り組みが新聞記事になったり、近隣の自治体から問い合わせが来たり、防犯カメラ設置における横浜市の助成金活用では、利用回数や設置台数の面でトップレベルの一つかもしれません。」

②Q 導入して、役に立ったエピソードや運用上の工夫があれば教えてください

「正直なところ、防犯カメラの設置で事件や事故の件数が減る、ということはありません。逆に録画映像でこんなに事件や事故があるのかを知るといって…（笑）しかし、記録として解決の糸口になるので、検挙までの時間が短くなっていると思います。捜査機関からの画像確認依頼は割と多くて…先日も防犯カメラ映像が振込詐欺事件の犯人検挙に繋がった、ということがありました。録画はもちろん音声記録

も良質なので、その点も窃盗や喧嘩などの状況証拠として有効のようです。鮮明な画質や音声は捜査においても頼りになるようですね。

屋外設置の場合は設置する場所も検討課題ですが、私たちの町内会では通り沿いに防犯灯を設置しているので、そこにカメラも設置しています。通りの映像を録画するということは、不特定多数の人物を撮影することになりますので、設置に際しては町内会の総会で周辺住民に理解を求めました。録画映像も町内会の防犯担当が2名で確認する、警察の照会書など依頼文書はエビデンスとして残す、などプライバシー侵害に当たらないようにルールを定めて運用しています。」

③Q 町内会など身近な住環境において今後セキュリティはどのように影響する？

「ドライブレコーダーに代表される通り、もはや「言った・言わない」ではなく、録画で残す時代ですよ。住宅の防犯カメラも使いやすいものがたくさん出てきているし、抵抗は少なくなっているんじゃないですかね。ただ、町内会の役員に限って言うと年齢層が高いので、操作に悩まないものもいいですね。直感的に操作できるアプリケーションや、ちょっとした操作を遠隔で代行してくれるサービスがあるとより助かります。ロックシステムさんに期待、ですかね（笑）」

(locksystem.co.jp)

4. ■ 小学校、商業施設、公共施設などの物理セキュリティを考える 2025年5月9日

https://locksystem.co.jp/news/250509_column_school/

概要

①2001年6月8日、大阪府池田市の大阪教育大学附属池田小学校で発生した無差別殺傷事件は、20年の時を経た今でも記憶に残る痛ましい事件です。

23人の死傷者を出したこの事件は、それまで「開かれたコミュニティの場所」と社会的に認識されていた学校を、「防犯体制が確立されるべき場所」に変容させました。

②1999年4月アメリカ合衆国コロラド州コロバイン高校で起きた銃乱射事件は、アメリカの学校における銃乱射事件の中でも大規模な犠牲者を出したことで有名です。残念ながら無差別殺傷事件は世界各地で発生しています。

アメリカをはじめ諸外国ではテロリズムの対抗措置としてのセキュリティ研究が進んでおり、その脅威への脆弱性の度合いによって「ハードターゲット」「ソフトターゲット」と区別されます。

③ハードターゲットとは立ち入りが制限され、警備が十分にされている政府施設や軍事施設、空港や発電所等が挙げられます。他方、ソフトターゲットとは学校、病院、駅やショッピングセンターなど不特定多数の人が出入りする民間施設を指します。ハードターゲットに比してセキュリティ性が低いことからテロリストの標的になりやすく、事実、過去40年の間で世界で発生したテロ行為の7割はソフトターゲットである学校、劇場、イベント会場、鉄道駅などの市中にて発生。

④池田小事件後、2002年以降、文部科学省をはじめ各自治体で「学校における安全管理」のマニュアル整備が始まり、その後、学校保健安全法においてすべての学校において危険等発生時対処要領（危機管理マニュアル）の整備が義務付けられました。

いわゆる学校の安全管理とは校内の事故や感染症対策、いじめなどのトラブルや心身のケアまで多岐にわたるものですが、その間口のひとつとして「不審者の侵入を防ぐ」という項目があり、今や施設の常時施錠や監視カメラの設置、入退室の管理は当たり前のものとなっています。

⑤「不審者の侵入を防ぐ」目的よりセキュリティシステムの導入を考えたとき、建物の構造や環境、運営に合わせたシステムの構築が不可欠です。公立学校施設の多くは昭和の第2次ベビーブーム（1971～1974年）を契機に建築されており、現在6割強の施設が築30年を超えています。老朽化による全面建て替えを予定されている施設は設計段階でシステムの導入が可能ですが、既存の建屋を今後も利用する場合はいくつかのポイントを押さえて現状に合わせたシステム設計が必要です。

⑥当時の事件を受け、既存の学校施設へのセキュリティシステム導入という潮流を支えた製品のひとつが、SECURITRON社の電磁石式電磁錠マグナロックです。電磁石の吸着により施錠するタイプの電気錠であり、その防水性・防塵性の高さより室内のドアはもとより外構の門扉に多く採用されることとなりました。職員室など室内に設置されるコントローラより遠隔で施解錠することが可能であり、インターホンやモニターと組み合わせることで利便性が高まります。消費電力は製品により3.6～4.8W、使用温度範囲は-40～60℃とシンプルかつ頑丈。事件より20年を経た今でも、信頼がおけると人気の高い商品です。ソフトターゲットとなる場所では、物々しいセキュリティ対策がその利便性や目的と照らしてそぐわないことが大いにあります。運用における利便性とセキュリティ性向上の堅牢性のバランスをとることは非常に難しいと言えます。ひとつひとつ丁寧に検討し、発生の予防や万一の対策を怠らないことが肝要です。
(locksystem.co.jp)

3. ■ 導入事例 見守りカメラ エンゼルステーション保育園 locksystem2024年6月28日

https://locksystem.co.jp/news/240628_dounyuinterview_angelstation/

概要

①千葉県四街道市にあるエンゼルステーション保育園設立20年、このたび、より「安全な保育」のために、園内に見守りカメラを設置されました。

②Q 導入目的はどのようなものでしたか？

「第一に園児の安全を確保するのが目的です。持ち物の入れ間違いや、子どものちよつとしたいたずら、いさかいのきっかけなど、保育士が注意していても見逃してしまうシーンや出来事はあります。園内に設置したカメラの録画映像から、正確な事実の把握ができるようになりました。

また保育を行う上で気を付けなければいけない点において、録画映像は業務プロセスの見直しや危機管理の認識を、目で見て共有できるので便利だなと感じますね。」

③Q 導入に際して常時監視への抵抗はありませんでしたか？

「導入当初、違和感が全くなかったとは言えません……。が、目的が「監視」ではなく「安全の担保」でしたので、保育士自身もより安心できる保育環境になるのでは、との思いから受け入れられました。

事務室にモニターが設置されているので、リアルタイムで室内の確認ができますが、業務中はカメラの存在はほとんど忘れていきます（笑）。ただ、「いつ、どこで、何が起きたかがわかる」ということは、無意識化でも

業務への意識向上につながっていると思います。不適切保育も取り沙汰される昨今ですが、カメラの映像は逆に保育士自身の業務への誠意も証明します。その安心感は、働きやすさにも影響しているかもしれません。」

④Q 導入した結果、悪かったことはありますか？

「悪かったこと、というか、これは気を付けていることですが、画像に頼りすぎないということですね。具体的には、保育士の所在をリアルタイム映像で確認しないようにしています。というのは、保育業務はスケジュールと役割分担で成り立っているので、「この時間、誰がどこにいるか？」というのは考えればわかることなんですね。」

「機械の便利さに過剰に頼ってしまうと、本来備わっていた思考力が失われることがあります。思考力が失われると、万一災害など不測の事態が発生した場合、今まで対応できていたことができなくなるかもしれません。人にかかわる仕事は、臨機応変に対応できる思考力が大事ですので、人の持つ「アナログの強み」を生かしつつ、便利な機械を「活用する」意識を忘れないようにしています。」

⑤Q 保育を取り巻く環境において、今後カメラはどのように影響すると思われますか？

「私たちはあえて「監視カメラ」ではなく「見守りカメラ」と呼んでいます。

今までカメラは外部からの脅威の抑止、いわゆる「防犯」のためのものでしたが、現在は内部で起こりうる不適切保育や思いがけない事故から、園児と保育者の両面を「守る」役割もあると考えています。公的な補助金が整備されたり、保護者の意識が変化したりということを見ると、「安心感」をさらに高めるために、今後、保育施設においてもカメラはもっと一般的になっていくのではないのでしょうか。」

(locksystem.co.jp)

2. ■ 導入事例 介護の負担減 横浜市 I 邸 locksystem2024年7月26日

https://locksystem.co.jp/news/240726_dounyuinterview_yokohamaitei/

概要

①90代のお母様を在宅で介護する横浜市在住の I 様。このたび、弊社の提供する「スマロク BOX」を導入されました。クラウドで管理するカメラや鍵のセキュリティシステムが、どのように在宅介護をサポートするのか？導入の意図や活用方法について伺いました。

②Q 導入目的はどのようなものでしたか？

「91になる母を在宅で介護しています。体は元気なのですが痴呆が出ているため、身の回りのことはできるものの目が離せない状態です。家族が外出している間も母の状態を確認できるという点でスマロク BOXを導入しました。カメラ画像を手持ちのスマートフォンで、いつでも、どこからでも見ることができるので、母を残して外出する際の気持ちはずいぶん楽になりました。

また、デイサービスの方が週4日、母の送迎に来るのですが、スマロク BOXと玄関の電気錠を連動させることで、家族が不在の時も訪問④を確認することができるようになりました。スマートフォンに通知が来ると訪問のタイミングや送り迎えの対応がわかり、重宝しています。」

③Q プライベート空間へのカメラ設置は抵抗などありませんでしたか？

「母の居住スペースである居間と寝室にカメラを設定しているので、プライベートが監視されるという抵抗感が全くなかったわけではありませんが、安心感が上回っているというのが本音ですね。画像はクラウドでクリップ録画され、リアルタイムも過去履歴もPCやスマートフォンで見れるので生活が可視化されるわけですが、基本的にアクセス権は家族だけに付与しています。遠方に住む妹も自分のスマホでいつでも母の様子が見れますが、我々に気を使って何かあったとき以外は見ないようにしているそうです（笑）。

録画画像や入出履歴から行動の後追いや振り返りができるので、それで十分なところがあるのかもしれませんが。うちがお願いしている介護士さんには心配していませんが、デイサービスの職員さんも居住スペースに出入りするので、第三者の不適切な行動を抑止する意味でもカメラ設置は有効とも言えますね。」

④Q 導入して、こんなとき役に立った！というエピソードがあれば教えてください。

「導入してしばらくたった頃、履歴を確認していたら夜中に母が家を出ていこうとしているのを発見したんです。その時は鍵を解錠できなかったのであきらめて布団に戻ったのですが・・・痴呆があるので、時々どこにいるのかわからなくなって勝手に出ていこうとすることがあるんです。

自分は2階で寝ているんですが、夜中、階下で母が動いている音がするときはまずは枕元のスマホで母の行動を確認します。外に出ていこうとしているな、あきらめたな、布団に戻ったな・・・と手元でわかれば、自分が起きて下に降りていくまでもない。介護は日常なので、ほんの些細な“ラク”がとても助かります。」

⑤ Q 介護を取り巻く環境において、今後セキュリティはどのように影響すると思われますか？

「介護施設や病院にセキュリティカメラを設置する、入退管理のシステムを導入するのは一般的だと思いますが、価格帯が安くなって手軽に入手できるようになってきた、スマホで簡単に管理ができるようになってきた、という点で個人の家庭でもカメラや鍵のシステムの普及は進んでいますよね。

高齢化社会で独居老人も珍しくない現代では、介護におけるプライベートなセキュリティシステムはアリなんじゃないかと思います。画像で振り返りができるので、何かトラブルがあった場合でも客観的な証拠になります。ある意味、セキュリティ上の保険とも言えますね（笑）」

(locksystem.co.jp)

1. ■ 防犯カメラで安全運行！録画記録で業務改善！ 横浜バスターミナル 2024年9月25日

https://locksystem.co.jp/news/240925_dounyuinterview_yokohamabusterminal/

概要

①Q 導入目的はどのようなものでしたか？

「3年ほど前にシステムのリニューアルを実施し、カメラの仕様や機能をアップさせて台数も増やしました。防犯カメラは荷物の積み残しやお客様のトラブル等があった場合の証左として活用しています。

また、ターミナル内の人の滞留は危険につながりかねませんので、滞留しないようお声がけするきっかけとしても役 立っています。カメラ映像でお客様の導線を把握し、危険防止対策を構築する。

映像記録の見返しにより安全対策のヒントを得る。防犯にとどまらず幅広く活用できるカメラシステムの導入は、当初の目的通りと言えます。」

②Q 導入して、こんなとき役に立った！というエピソード

「リニューアル前から自分たちでカメラ台数や設置場所を検討していたので、カメラの設置個所・画角について死角が無いように調整を重ねていただきました。

現在はイメージ通り運用できていると思います。施設内に店舗もあるので、防犯カメラ映像が万引き犯検挙につながったこともあります。警察など捜査機関が、鮮明な画像に驚くこともしょっちゅうですね（笑）。また、拡大映像も非常にクリアなので、カウンター業務もしっかり手元まで判別できます。チケット購入の際、混んでいるとお釣りのお渡し間違いなどのヒューマンエラーが発生しやすくなりますが、手元の映像まで拡大してミスのタイミングを見返すなど、録画記録を活用しています。

録画記録から行動パターンを分析することで、ヒューマンエラーやトラブルなどが起こりにくい業務フローの構築にも役立っています。防犯から業務まで、カメラによる可視化が改善につながっていますね（笑）」

③Q バス業界を取り巻く環境において、今後セキュリティはどのように影響する？

「カメラ設置自体はもはや一般的ですよね。従業員も利用者様も抵抗感はありません。

もちろんプライバシーに配慮して運用されています。人手不足が取り沙汰される業界なので、IT 機器による人手不足解消は望むべくところですが、現時点で防犯や安全のための行動抑止力という点においては、まだ人手に頼るところが大きいのではないのでしょうか。

しかし、今後はもっと普及して機能面も充実するだろうと期待しています。トラブルがあった際、証拠として録画記録があることは心強いです。防犯カメラは心理的にも安全・安心な支えになりますね。」

(locksystem.co.jp)

その他 解説関係

7. ■中古マンションの住民が直面する危機…“スラム化” 榊 フライデー 2025年5月

<https://friday.kodansha.co.jp/article/425964?page=2>

概要

①榊淳司氏が

「我々の目につかないところで、すでにスラム化は起こっている。資産価値の低いマンションで確実に進行しています」

と警鐘を鳴らす。

そもそもなぜ、今になって「スラム化」が叫ばれるようになったのか。

その答えは、スラム化リスクの高いマンションと低いマンションの“違い”を知ることで見えてくる。スラム化はマンションの資産価値と密接に結びついているからだ。

②榊氏は

「港区のような高級住宅街のマンションは価値が高い。売却すれば5000万円以上で買い手がつくので、管理費や修繕積立金を滞納しても、管理組合が弁護士を入れて競売や話し合いで回収できる。スラム化は起こらない」

と言う。

だが、築40年以上で市場価格が1000万円に満たないマンションは別だ。建物の老朽化で修繕費がかさむうえ、1981年の建築基準法改正前の旧耐震基準のマンションは、耐震改修が必要になる場合がある。さらに、築年数が経過したマンションは所有者の高齢化が進んでいる。

③国土交通省『マンション総合調査』23年度版によると、世帯主が70歳以上の住戸の割合は築10年以上20年未満のマンションでは15%にとどまっているが、築40年以上では55%にも上る。

年金生活者が増えれば、高額な修繕費の負担は難しく、空き家も増える。「高齢者＝経済的弱者。管理費や修繕積立金を払えない住民が増えることを意味する」と榊氏は指摘する。また連絡が取れない所有者の存在も頭の痛い問題だ。

「30戸のマンションで20戸しか住んでおらず、残りの所有者が不明というようなケースは珍しくない。登記を調べても所有者が死亡していて、相続者がわからない。管理組合が弁護士に依頼をして相続者を捜して売却しても、資産価値が1000万円未満のマンションだと、売却額が管理費や修繕積立金の滞納分を下回ることもある」（榊氏、以下「」内の発言はすべて同氏）

④もう一つの問題となっているのは、管理組合が機能しないケースだ。資産価値が低く規模が小さいマンションほど、この傾向が強いという。

「資産価値が低いマンションは管理組合が形がい化しているところが多い。滞納者からの回収といった大変な仕事をやりたくないのです。しかし、管理費や修繕積立金の滞納は時効が5年なので、弁護士を入れてでも徴収しようという意欲がないと、滞納金は次々と時効になってしまいます。結果、未回収金が雪

だるま式に増える」管理組合が機能不全に陥ると、修繕はもちろん、エレベーターの点検、共用部の電球交換、清掃、ゴミ出しといった基本的な管理業務も滞る。経済的に余裕のある住民は出て行き、マンションはスラム化の道を突き進むことになるのだ。

⑤そこに拍車をかけるのが、ここ数年で急速に進む「人件費、物価の高騰」である。

「修繕工事の費用が高騰しています。たとえば、10年前に1000万円でできた工事が、2000万円かかっても不思議ではありません。職人さんの人件費はそれほど高騰していないのですが、人手不足で必要な人員を確保できず、工事期間が長引いてしまう。請負会社としても工期の見通しが不透明なので、リスクを考えて多めに請求せざるを得ないんです」

「たとえば40年前に分譲されたマンションは、当時の相場で修繕積立金が設定されています。工事代金が高騰した今、想定した額では全然足りなくなっている。管理組合で協議して『1住戸あたり追加で100万円出してください』という議案を出すことになるのですが、年金生活者ばかりのマンションでその議案が通ることはほぼない」

⑤築40年を超えるマンションなら給排水管の更新が必須。

費用は1戸あたり100万～300万円となる。トイレや風呂の排水ができなくなったり、配管の破損で部屋のあちこちから水が滴り落ちてくるようになったりすると当然、住めなくなる。

雨漏りは躯体の劣化を加速させるが、'23年度『マンション総合調査』によると、建物の不具合によるトラブルの20%が水漏れで、築40年超のマンションで特に多い。

⑥スラム化の行く末は、滋賀県野洲市に建っていた「美和コーポ」が示している。

このマンションは、外壁や手すりも崩れ、アスベストが露出する「有害・危険マンション」として、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、'20年6月に取り壊された。

マンション所有者に代わって野洲市が取り壊しており、全所有者9名のうち行方不明の1名を除く8名に対して費用が請求された。その金額は1人当たり1312万円。しかし、全額を支払ったのはわずか3名。1名は半額程度を支払い、残る4名は未だに支払っていない。

低資産価値のマンションのスラム化は水面下で急速に進んでいる。あなたのマンションは大丈夫か？あなたにも「美和コーポ」の所有者のような日がくるかもしれない。

6. ■日本一安い「田んぼの中のポツンとタワマン」の資産価値とは？ 牧野 2025年5月27日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/0c39df808ae886a218d7dfe50800a2daaf85d961>

概要

①山形県上山市は山形市の南にあって、蔵王連峰を東に見る温泉地として有名な街であるが、この田園地帯にタワマンがあることをご存じだろうか。

国道13号線上山バイパスを山形市方面に北上すると、左手前方に巨大な建造物が忽然と姿を現す。タワマンの名は「スカイタワー41」。建物が竣工したのは26年前の1999年6月だから昨今のタワマンブームとは一線を画す。事業化した会社は中堅デベロッパー山万の子会社である山万アーバンフロント社だ。総戸数389戸。住戸面積70㎡から105㎡、間取りは2LDKから4LDK。最寄り駅はJR奥羽本

線「かみのやま温泉」駅から徒歩 25 分。当初の販売価格は 2000 万円台から 4000 万円台だった。販売は当初から苦戦。販売価格どおりには売れず、半値程度にまで値下げして販売開始 6 年後の 2005 年になんとか完売にこぎつけたとされる。

②山万アーバンフロント社がなぜこの地でタワマンを計画したのかについては謎が多い。

第一勧業銀行系の会社で、役員の多くが銀行からの出向者で占められていたが、役員と上山市とに特別なつながりがあったかは定かではない。同社はこのタワマン販売の失敗が尾を引いたのか、業績悪化で 2014 年 1 月には破産している。

③実際に現地に出かけてみた。

都市部では通勤するために最寄り駅からの徒歩時間が重要だが、駅からは 25 分は十分にかかる。しかも山形駅にアクセスできる電車は平日朝 7 時台の 2 本以外は 1 時間 1 本。とても通勤の用はなさない。いっぽう車を使えばバイパス利用で山形市内まで 20 分程度でアクセスできる。マンション内駐車場は充実していて、すべてが平面駐車場で各住戸に 1 台以上のスペースが確保されている。実際、住民の多くは山形市内に通勤をする人と高齢者で占められているという

④中古価格を調べてみた。

意外なことに売却希望住戸は少ない。70㎡住戸の中古成約価格は 850 万円から 1000 万円程度。坪単価で 40 万円から 47 万円だ。安い！おそらく日本で一番安いタワマンと言ってよいだろう。

だが販売当初から人気がなく築 26 年も経過しているのだから、さぞや廃墟化しているかと思いきや、予想に反して意外と住戸は埋まっている様子だった。実際このタワマンの紹介サイトによれば、住民の満足度は高そうだ。タワマンに住むある高齢者はインタビューに対し、タワマンを評価する理由に「雪かきをせずに済む」こと「断熱性が高く、光熱費が安い」ことを真っ先に挙げ、タワマンならではの「眺望の良さ」も加えて、満足度の高さを語っていた。

⑤だがタワマンが建つ上山市の現状は厳しい。

1954 年に市制が施行され 70 年がたつが、1955 年に 4 万 1848 人だった人口は、現在（2025 年 4 月）で 2 万 7270 人と 35%も減少している。

市は手をこまねいていたわけではない。市は上山市振興計画を掲げ、2024 年には第 8 次計画を発表している。1966 年 第 2 次計画発表 2020 年の国勢調査においてはついに過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法に基づく過疎地域（全部過疎）に指定されている。

⑥残念ながら 1999 年に竣工したタワマンも市の人口減少を止めることに貢献できなかったのである。

だが見方を変えてみると、中古価格の安さは別として、このタワマンで暮らす住民たちの生活満足度は意外と高そうに見える。雪国では不可避のはずだった「雪かき」や「高い光熱費」を避けられ、自動車さえあれば基本的に生活には困らない。周辺からは絶対に妨害されずに蔵王連峰や山形盆地を一望できる景観。これから確実に必要となる大規模修繕に十分対応できるかの問題はあるにせよ、廃墟化のリスクは高くないように見えるのだ。

⑦タワマンの低層部には商業施設のみならず、公共施設、役所機能を設ければタワマン街の中だけで日々の生活が完結する。特に気候の厳しい冬場などは快適そのものの生活を営めるのではないか。雪国の高齢者にとってタワマン住まいは、かなり快適度の高い住まいであるから、福祉的な観点からもおすすめできる。高齢者の住まいのモデル都市として振興計画に盛り込んでみてはどうだろう。（牧野 知弘）

5. ■マンションは自由に未来を考えるもの 廣田信子 2025年5月8日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12901362040.html>

概要

①西京極大門ハイツの「評議員会」って何のためにあるのと思われた方もいらっしゃるでしょう。評議員は輪番制で全員が務めます。年2回の開催で、理事長から事業の推進状況及び収支状況、総会提出議案の説明を受けます。理事、監事候補の推薦権を持ち、理事会の執行状況に意見をいう立場です。理事会は、「評議員会」で分かりやすく説明することが必要で、それが、組合員の理解の度合を知ることにつながります。どんな総会決議もほぼ全員の賛同が得られるのはこの仕組みがあるからです。

②この方式は最初からあったわけではなく、活動、経験を通じてたどり着いたものだと思います。法律をクリアしていれば、管理組合の運営は自分たちがよく考えて、広く理解を得て、自由に考えていいのです。それには、このマンションをよくしたいと考える人が必要で、その人たちが信頼される管理組合運営を行い、それによって未来戦略も理解して合意形成ができるのです。マンションコミュニティ研究会の活動の原点は「西京極大門ハイツ」にあったと言っても過言ではありません。

4. ■西京極大門ハイツの情報を明確に公開した取組み 廣田信子 2025年5月9日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12900431298.html>

概要

①前回の駐車場使用料収入を隣地買取に生かした西京極大門ハイツの話の続きです。

西京極大門ハイツでは、駐車場使用料は近隣の民間駐車場使用料を管理組合が調べて平均額の1割引（千円未満は切り捨て）と決めています。これがあるので、使用料が低いままになってしまうことも使用料が高過ぎることにもなりません。

②さらに、管理費についても決算余剰金が生じた場合は、総会後に管理費の負担割合に応じて返還しています。余剰金を繰越金にしたり修繕積立金に繰り入れたりもしないのです。「足らなくなったら強制徴収するのであれば、余ったら返そう」という、考えてみれば自然な発想です。約2か月分近くを返却されることもありました。

③管理規約や総会議案書、修繕計画、工事の状況なども公開をしています。

理事長は、果たして公開をしない方がいいのだろうか…と。外部にも開かれた運営に務めることは、内部に対する透明性、公平性を保障することにつながります。

その透明性、公平性は、そのマンションに係わる工事業者や委託業者との関係性にも繋がるのです。外部に情報発信をしないマンションは、工事ミスをして露わになりにくいという業者にとってありがたい存在になってしまいます。

④大きな工事をしたときは、近隣マンション管理組合に呼びかけて見学会を企画する取組みも行っています。他のマンションの状況に無関心な管理組合は管理会社にとって都合よく、業務を進めやすいのです。きちんと公開すると工事業者にとっても励みになります。

⑤また、中古マンションは管理を買えと言われますが、本当のところ中身はわかりにくいのです。管理計画認定制度ができましたが、これだけではわかりません。

西京極大門ハイツでは、各住戸に販売パンフレットに代用できる重要事項説明書を作成しています。マンション全体の設備の状況や管理組合の運営状況に留まらず販売される住戸に関する専用パンフレットを作製しているのです。

⑥この他にも総会運営、役員選出に関しても工夫が溢れています。理事会は3人～5人の理事で運営していて、そのほかに、「評議員会」が設置されています。

「評議員会」は外部区分所有者を含むに10戸に1戸決められ、評議員の任期は1年です。

次号で続きをお話したいと思います。

3. ■「マンション価格大暴落」がやってこない根拠 沖 有人 2025年5月14日

https://toyokeizai.net/articles/-/877215?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①「株価暴落で不動産価格は下がるのか？」最近、よく聞かれる質問がこれだ。

金融緩和による資金量と株価には明確な相関関係がある。同様に、金融緩和と不動産価格にも相関関係が存在する。余剰資金は株と不動産に流れやすいため、両者には相関関係があるように見える。しかし、私はこれを結果論だと考えている。

②東京証券取引所での1日の取引額は5兆円前後で、取引件数は数千万件を超える。

これに対して、不動産は年間で数十万件にすぎない。不動産の値動きはおのずと小さくなるもので、株のような短期的な波動は存在しない。株と不動産の相関はあくまで長期的な相関性があるだけで直接の相関関係はない。

③不動産価格が下がるのは、不動産への資金供給量が減少する時に限られる。

戦後、住宅価格の主な下落局面は3回だけだ。バブル崩壊と金融ビッグバンとリーマンショック。

その際になぜ下がるかというと、新築を供給する事業者が資金ショートして倒産するからだ。

これと同じタイミングで株価も下がっているだろうが、それは資金供給量が総じて下がっているからにすぎない。デベロッパーが倒産すると、仕掛かり中の用地は銀行主導で同業他社に売却される。その際、次の取得企業が利益を出しやすい水準まで価格を下げて売られる。このため、一時的に新築マンション価格が下がるのだ。

④ちなみに、バブル崩壊から金融ビッグバン以降までの下げ幅は大きかったが、リーマンショック時は違う。新築価格が2割、中古価格が1割下落するほどにとどまった。中古は1年で1割下げたが、次の1年で元の水準に回復した。ここからわかることは、新築価格が下がるにはデベロッパーの倒産が必要だということだ。

一方で、中古価格の持ち主の個人は、住宅ローンと売却価格が逆転したら破産しなければならない。このため、中古価格は下がりやすい傾向が強い。

⑤マンション価格が全体的に下がるということは、多くのデベロッパーの倒産と個人の破産を意味する。そうでないと、仕入れ価格以下に下がることがないことは知っておいてもらいたい。その引き金を誰が引くことができるだろうか。

⑥バブル崩壊以降は、不動産の先安感から工場用地などの法人所有の大規模な土地が先を争うように放出された。

何せ、先行きの価格は下がるのだから、早く売らないと損だと考えているわけだ。この結果、用地の仕入れ価格が下がり、新築価格も下落した。新築価格の下落は中古価格にも波及する。含み損を抱えた中古マンションの所有者は、破産を避けるため「売らない」選択をする。実質的には「売れない」状態となる。

⑦今後の話として、バブル崩壊と同様の下げ局面が来るのか、が重要な論点になる。

それが来る際の条件はいくつかある。まず、不動産の先安感があることが大前提となる。そうなると、土地の売却件数は増えるかもしれない。しかし、マンション建設に適した大規模な土地の供給余地は限られている。戸建て用地についても、空き家の6割以上が「物置き化」している実態がある（令和元年空き家所有者実態調査・国土交通省）。

死亡者数の増加にもかかわらず、売りに出される土地は減少傾向にある。不動産価格が需給バランスの緩みで下がる可能性はあるが、その確率自体が低い状況だ。

⑧むしろ今後も価格上昇の可能性が高い。

金利上昇下でも、不動産事業者への資金供給量は増加している。不動産事業は金利上昇時でも積極的な借入れが必要な数少ない事業構造だからだ。この借入金を原資にして用地を買うので、用地価格は高騰している。

これに加えて、建築単価は資材費と人件費の上昇で高騰している。これらの合計が新築マンション価格になるので価格が上がるのは必然となる。

⑨マンション価格は新築価格が牽引する。新築価格の上昇により、中古価格も連動して上昇せざるをえない状況にある。株価に惑わされることなく、不動産戦略は実行していかないとタイミングを間違うことになりかねない。

2. ■ワンルームマンション規制とは？ 条例内容 不動産投資への影響丸山優太郎 2025年4月5日

<https://dear-reicious-online.jp/archives/1391>

概要

①ワンルームマンション規制とは、建築基準法とは別に、各自治体が独自に定めたワンルームマンションの建築や管理に対する条例のことを指します。

ワンルームとは物件タイプでいう1Rタイプに限らず、1Kや1DK、1LDKでも専有面積が一定以下であればワンルームとみなされる場合があります。

主な規制対象は、住戸の専有面積や戸数に関するものですが、それ以外にも廃棄物処理施設や駐輪施設、緑化などについても規制する自治体があります。

②各自治体のワンルームマンション規制には、「条例」と「指導要綱」の2種類があります。

この2つには、法的拘束力の有無という大きな違いがあります。

指導要綱に違反し、是正勧告を受けても改善されない場合には、建築基準法上の「確認申請」が認められない可能性があります。そのため、実務上は条例と同様に遵守が求められる場面も多くあります。

③ワンルームマンション規制は、東京23区をはじめ、名古屋、大阪、川崎など一部の政令指定都市が対象です。

特に東京都特別区（23区）では、すべての地域が条例または建築指導要綱の対象となっているため、東京23区に土地を所有するオーナーは注意が必要です。アパートであっても建築基準法や地域独自の規制が適用されるため、「アパートなら自由に建てられる」という認識は誤りです。

④本格的に規制が始まったのは2008年頃からです。

その背景の一つとして、2007年に実施された「税源移譲」が挙げられます。

各自治体は住民税の確保が地域運営の重要課題となり、「住民票を移さずに都市部に住む単身者」への懸念が強まりました。

特に都市部では、ワンルームマンションに住む若年層が住民登録を行わず、住民税を納めないケースが増加していたのです。

加えて、こうした単身世帯は短期間で転出入が多く、地域活動に参加しにくい傾向があります。ゴミ出しのマナー違反や騒音などの生活トラブルが地域で問題視され、周辺住民からは「ワンルームマンション建設反対」の声が上がるようになりました。

このような社会的背景のなかで、自治体としては安定的に税収が見込め、地域社会にも定着しやすいファミリー層の流入を促す方針を強めていきます。その結果、ワンルームマンションの新規建築を抑制し、ファミリー向け物件の割合を高めるための規制が導入されていったのです。

⑤ワンルームマンション条例の主な規制内容は以下のとおりです。

ワンルームマンションは、専有面積を小さくすることで賃料単価を高めるという特徴がありますが、この収益性の追求に一定の歯止めをかけることを目的として、最低住戸面積の規定が設けられています。東京23区では25㎡が一般的。

⑥ワンルームマンション条例では、ファミリー向け住戸の設置が義務付けられています。

これは、自治体がファミリー層の流入を図ることを目的とした措置です。

ファミリー向けの定義は自治体によって異なるものの、専有面積は概ね40㎡以上とされています。例えば、「40㎡以上のファミリー向け住戸を、床面積合計の1/3以上とする」といった規定が設けられるケースがあり、その場合、残りの2/3は単身者向け住戸となります。

⑦ワンルームマンション条例では、自治体によって管理人の設置が義務付けられています。

例「江東区マンション等の建設に関する条例施行規制」の第21条

- ・30戸未満 管理人を週1日以上一定の時間帯に常駐させること。
- ・30戸以上50戸未満 管理人を1日4時間以上、かつ、週5日以上常駐させること
- ・50戸以上 管理人を1日8時間以上、かつ、週5日以上常駐させること。

江東区の清掃リサイクル条例により、廃棄物の収集時間帯に管理人を常駐させる必要があるためです。

⑧ワンルームマンション条例では、駐車場の設置を義務付けている自治体もある。

渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例

・自動車

幅 2.5m 以上、奥行き 6.0m 以上のスペースを設置（緊急自動車、引越、宅配車等や一時的な車両等の停留を含む）すること。

・自動二輪車及び原動機付自転車

計画戸数の 1/10 以上の台数を設置すること

・自転車

ファミリー向け住戸（専有面積 50 m²以上）は戸数の 2 倍以上、その他の住戸は戸数分以上の台数分を設置すること。

⑨その他の規制として、宅配ボックスの設置を義務付けている自治体もあります。

自治体によってバリアフリー設計や防災備蓄倉庫の設置、集会室・多目的室の設置、最低限の緑地確保などを定めている場合があります。これらはいずれもコストの増加に加え、設計上の制約を増やす要因になります。

⑩※記事中で紹介した条例は一例であり、自治体によって規制の内容は異なります。参考程度にお考えください。

1. ■ マンション修繕費コンサルに食べ物にされない「4つの対策」長嶋 修 2025年5月14日

<https://diamond.jp/articles/-/364672>

概要

①癒着構造を隠蔽する巧妙な手口の一つに、設計コンサルタントが管理組合に対し、相場では考えられないほど安いコンサルティング費用（設計監理料）を提示するというものがある。

裏には、工事費を割高に設定することで得られる多額のバックマージンで、コンサルタントは十分に利益を確保できるという計算が隠れている場合も少なくない。

表面的な費用だけを見ると、むしろ良心的にさえ見えるケースもあるため、その裏にある癒着や不当な費用の流れは見過ごされやすくなってしまふ。これが問題の発覚を困難にしているとも言えるのだ。

②チェックすべき業者選定の「シグナル」

建築や業界慣行に関する専門的な知見がなければ、管理組合がこの巧妙に仕組まれた癒着構造を見抜くことは簡単ではない。

見抜くことが難しいからこそ、選定プロセスの中に現れる具体的な「シグナル」に目を向けることが大切。

例えば、設計コンサルティングの費用が相場と比較して異常に安いにもかかわらず、提示される工事見積総額が不自然に高額であったり、修繕積立金の残高に合わせたかのようにピッタリだったりする場合は警戒が必要だ。

また、コンサルタントが紹介した特定の業者以外に応募がなかったり、他の参加業者が明らかに受注に消極的な態度を示したりする場合も、水面下での調整が疑われる。見積もり合わせの結果、特定の1社だけが突出して安い（もしくは予定価格に近い）場合や、他の業者が横並びで高額な見積もりを提示し

ている状況は、もしかすると出来レースの兆候かもしれない。

③まず、第一の鉄則として、コンサルタント選定において「安さ」だけで決めるべきではない。

大規模修繕工事のいわば入り口でもあるコンサルタント選定こそ、最も重要な関門と心得ておきたい。「安さ」を前面に提示された場合も、その裏には何があるのかを冷静に見極め、なぜその価格が可能なのか、納得のいく説明を求める姿勢が求められる。過去の実績、評判、担当者の経験、業務の進め方、そして何より特定の施工会社とのしがらみの有無などを多角的に検証し、信頼できるパートナーを見極めることが肝要だ。

④第二の鉄則として、管理組合が主役であるという意識が重要となる。

専門家の意見は参考にしつつも、最終的な決定権は自分たちにある、という当事者意識を忘れてはならない。

コンサルタントにすべてを委ねるのではなく、どのような修繕を行いたいのか、優先順位は何なのか、といった組合としての要望を明確にし、それをコンサルタントや施工会社に的確に伝える必要がある。業者選定のプロセスにも積極的に関与し、選定基準の策定や候補業者の評価に主体的に取り組むべきである。

⑤第三の鉄則として、なれ合いやしがらみを排除し、プロセスの透明性を高めるには、客観的な視点を持つ第三者の活用を検討すべきだろう。

管理組合としては、利害関係のない独立した専門家のサポートを得ることが望ましい。

そうした専門家にアドバイスを仰ぐことは、単に価格の比較に終始するのではなく、設計コンサルタントと施工会社の結託による利益相反を生むリスクのある従来の「設計監理方式」とは異なり、管理組合の要望に基づき各施工会社に技術的な提案と見積もりを求める「プロポーザル方式」の導入を積極的に支援するなど、より透明性が高く、かつ質の高い提案を引き出すプロセス構築に貢献することが期待される。こうした徹底した第三者性は、私たちさくら事務所が常に追求するコンサルティングの根幹でもある。

⑥第四の鉄則は、スケジュールへの過度な固執を避けることである。

大規模修繕には長期的な視点が不可欠であり、「急がば回れ」の精神こそが、結果的に最良の選択に繋がることも少なくない。

計画の遅れを気にするあまり、検討や検証が不十分なままプロセスを急いでしまうと、後々、大きな問題へと発展する可能性もある。

もしプロセスに疑問が生じたり、癒着が疑われるような状況になったりした場合には、一度立ち止まる勇気も必要となるだろう。

管理組合には、自ら情報を収集し、プロセスに関与しながら、必要に応じて第三者の客観的な視点を導入する姿勢が求められる。こういった地道な取り組みこそが、マンションの資産価値を守るための確実な道筋となるのである。公取委の調査が業界全体の透明化を促す好機となることを期待しつつ、まずは管理組合自身が主体的に行動を起こすことが、誰もが安心して修繕工事を進められる未来への第一歩となるだろう。

(さくら事務所創業者・会長 長嶋 修 <https://www.sakurajimusyo.com/>)

その他

14. ■居住の安定施策不十分 マンション関連法改定案 堀川氏が反対 2025年5月

https://www.jcp.or.jp/akahata/aik25/2025-05-16/2025051602_06_0.html

概要

①日本共産党の堀川あきこ議員は14日の国土交通委員会での討論で、マンションの老朽化が深刻になるもと、政府の対策は居住者の居住の安定を担保する施策が不十分で「根本的な解決を図るものになっていない」と批判しました。

②建て替え決議要件の緩和はやむを得ないが、建て替えに参加しない反対少数者への保護がほとんど講じられず「反対少数者を置き去りにしたまま建て替えだけが進められる危険をはらんでいる」と述べました。

③今回の改定で、分譲マンションの共用部分に欠陥があった場合、訴訟で得られた賠償金は、売却・退去していても最初の購入者に権利があるとされます。賠償金をすべて補修に充てられず「今住んでいる人の生活の安定を侵害しかねない」と指摘しました。

④さらに、建て替え決議が議決されれば賃借人の追い出しを可能にする、新たな賃借権の終了請求制度を盛り込んでおり「今でも横行している賃借人への強引な立ち退きを増長させる」と批判しました。

⑤質疑で堀川氏は、居住者の追い出しの実態や、高齢者の住まいの確保が困難になっている実例を紹介。

賃貸物件の立ち退きは現在でも正当事由のない明け渡しに圧倒的で、わずかな立ち退き料で泣き寝入りしており、高齢者が入居を何度も断られ、住まいが見つからない実例を示し「居住者の老いに配慮し、安定した住まいを確保するものではない」と批判しました。

13. ■マンションでは飾りづらく…姿を消す「こいのぼり」文化 2025年5月3日

<https://jisin.jp/life/living/2463449/>

概要

①街中からこいのぼりが消えたのは、庭を持たない戸建て住宅が増えるなど、住宅事情や少子化の影響が大きい。

それに加えて「周囲の目」によって、こいのぼりを上げられないという切実な事情もある。「地方に住む私の両親が、2人にとっては初孫である、息子のためにとマンション用のこいのぼりを贈ってくれました。2メートルほどののぼりをさっそくベランダに立てたら、『水滴が落ちてきた』（風にはためく）音がうるさい」と管理人を通じて苦情が入り……。今は部屋の中で飾っています」（東京都に住む30代の男性）

②そもそも落下の危険や支柱について「矢車」が夜間に音を立てるなどの理由で、ベランダにこいのぼりを

飾ることを禁じているマンションは少なくない。

さらには、自宅のこいのぼりの大きさを競うことを発端に子ども同士がケンカになるからと、学区内でこいのぼりを上げるのを禁止にした小学校があったり、ある地域では「景観を壊す」との理由で、こいのぼりが禁止されているところもあったり、という話も聞こえてくる。

③「こいのぼりを上げご家庭も配慮が必要でしようが、それ以上に、伝統文化を受け入れない人たちが増えていることが寂しい限りです……」そう語るのは、愛知県名古屋市の店を構える「大西人形本店」五代目の大西嘉彦さん。

大西さんは 2020 年から、江戸時代から作られている「有松・鳴海絞」の染め物を使ったこいのぼりを製作、名古屋市緑区の有松の古い街並みに飾りつけるイベントを企画・協力している。

こいのぼりは、江戸時代中期から続く風習だ。《鯉は生命力の強い魚として知られているだけでなく、竜門という滝をさかのぼると竜になり天に昇るという中国の言い伝えもあることから、立身出世への願いも込められています》（日本鯉のぼり協会 パンフレット『鯉のぼりをあげよう!!』より）。

昨今では、屋外用こいのぼりの売上高は年々減少。屋根やベランダからこいのぼりが姿を消す中、需要が増えているのは室内用の小型こいのぼりだという。

④大西さん

「日本伝統文化のひとつであるこいのぼりが、時代や世の中のニーズに合わせて変化していくのは致し方ないことかもしれません。しかし、こいのぼりは、地域ごとに色遣いや柄が異なりますが、染色技術や縫製技術といった複数の職人の技が現代まで受けつがれてきたことを忘れないでほしい。

たとえば、空を泳ぐこいのぼりの姿には、長い歴史のなかで関わってきた多くの職人の知恵や技術が含まれているのです。こいのぼりをきれいに泳がせるためには、口から取り入れた空気を腹にためることが不可欠。そのためには、尻尾のつけ根あたりで空気を滞留させなければいけません。高速道路などで見かける『吹き流し』ならば、形や縫製技術など関係なく、風が吹けば泳ぎ出すでしょう。しかし、8メートル、10メートルといった大型のこいのぼりでは、そうはいきません。現代のポリエステルなど軽い素材ではなく、和紙や木綿をつかっていた時代に、職人たちは今で言う流体力学を駆使して、形作りや縫製などの技量を磨き、お腹いっぱい空気をためこんだこいのぼりを美しく泳がせたい、という熱い思いがあったのです。空を泳ぐこいのぼりがなくなれば、職人の仕事もなくなり、縫製だけでなく、染色などの伝統技術の継承も難しくなってしまうでしょう」

子供たちの健やかな成長を願って上げられるこいのぼり。お腹いっぱい空気を含んで泳ぐ鯉のぼりに対する「景観を壊す」「騒音だ」という周囲の目……。少子化ニッポンを象徴する寂しいできごとだ。（『女性自身』編集部）

12. ■アメリカ便利(第五十歩) 日本の病を治す！ 米テキサス 谷 景太 2025年5月

https://www.mansion-consulting.com/tani_mag50/

概要

①アメリカにいてトランプ政権に変わってからどうなったのか？

彼の政策はアメリカ国民に受け入れられているのか？という質問をよく受けますが、私の感覚としては、やはりどちらの政党を支持しているかによって大きく分かれますという答えになってしまうと思います。

民主党支持者は現政府に対しての嫌気を大きく表現し、この 4 年間はじっと我慢して見守るしか無いと言ひ、共和党支持者達は一刻も早く政策を進めて欲しいと応援しています。

②そんな中、民主党支持者の人たちになぜトランプ政経はダメなのか聞いてみても、明確にこれだと指摘することなく、印象的な理由で好きではないという人ばかりでした。

私としてはもちろんトランプ政権を応援している派ですが、その理由は前バイデン政権の時にいかに悪政だったのかを知っているからです。違法難民受け入れ、人身売買、マスク氏によって解体された USAID による巨額の税金流出、軍産主義によるウクライナやその他の軍事支援、周到に計画されたブランドミック、などなど。

③特に人身売買に関しては現在のマスコミが取り扱うわけもなく、あまり知られていないというのが現状ですが、日本でも組織的に現在行われていると訴え続けている人たちがいることも事実です。

■アメリカの警察官ゆり「涙が出ました。あと政府がやった人身売買も暴露します。」

<https://www.youtube.com/live/piaOdc6Zzng?si=crAMtI7mtI4mi76x>

④最近、よしりんこと歯科医師の吉野敏明氏の動画を見て、4 毒抜きという言葉を知りました。

精製湯、小麦粉、乳製品、砂糖が日本人には合わないからそれ以外のものを食べようという主旨です。

この 4 毒抜きは、焼き魚、豚肉、鶏肉、牛肉など動物性のものを食べていいんです。ただし、ごま油、オリブオイル、亜麻仁油、バターなどは一切取らない。小麦粉も一切取らない。

この生活を私も試してみましたところ、1 ヶ月経って、なんと髪の毛に復活の兆しが見えてきました。(笑) もちろん体調もますます良好になってきてます。

よしりんが発信している動画や著書など沢山会って、まだまだ勉強中ですが、この 4 毒ぬき、これから日本でブレイクしていく予感します。

■吉野敏明チャンネル?日本の病を治す?

<https://www.youtube.com/@yoshinodo>

⑤引用者「岩見」によるアメリカの警察官ゆりについての参考情報

■ <https://yurilifeacademy.com/content/>

LA 現役警察官の実体験に基づいたリアルな情報をお届け
経歴

1980 年に東京都で生まれ育つ。

高校卒業後、18 歳にして 1 人で渡米し、結婚と離婚の末、シングルマザーとしてアメリカで一人苦悩の日々を送った。

数々の仕事をこなす中、生き甲斐を感じることができず、人の役に立つことのできる警察官の仕事に就く決意をする。

そんな中、ロサンゼルスで警官になるためには日本で得た学歴は全て無効、さらにアメリカ合衆国の市民権が必須という厳しい現状を突きつけられる。

シングルマザーとして幼い子供二人を育てながらフルタイムで働き、なんとかゼロから資金をかき集めて必死で勉強し、33 歳にして米国高校単位取得。

さらに、日本国籍を破棄し、アメリカ市民として宣誓した。

2014 年、当時 34 歳最年長で LAPD ACADEMY (Los Angeles Police Department Academy ? ロス市警警察学校) に入り、6 ヶ月間の過酷な日々を送った。

56 人で始まったクラスは、6 ヶ月後には 18 人まで減るが、2015 年に無事卒業。

2015 年、銃社会アメリカのロサンゼルスにて初の日本人女性がパトカーに乗り、数々の凶悪犯罪と向き合った。

日本では思いもよらないような銃犯罪やカーチェイス、大量の麻薬が押収されるのが当たり前の日々。毎日繰り返し犯人を逮捕する中、これまでに逮捕してきた犯人の数は軽く数百人を超えるだろう。

2021 年には NPO 団体 LOVE SPECTRUM (ラブスペクトラム) を立ち上げ、人身売買を少しでも減らすための活動や被害者のためのシェルター設立を目指し活動中。

フジテレビ奇跡体験アンビリバボーや逮捕の瞬間！警察 24 時、テレビ東京この NIHONJIN って誰？ や NHK BS に出演。多くの雑誌（週刊ポスト、週刊文春、日本全国警察官雑誌 BAN など）にインタビュー記事が取り上げられ、何度か Yahoo News! にも掲載された。

日本各地の県警を回り、日本警察官に向けて講演会を行ったり、一日署長を勤めたりした過去もある。

11. ■マンションの仕組み(第四十九歩) マンションに係る建設業法の改正 2025 年 4 月

https://www.mansion-consulting.com/fukumori_mag49/

概要

①建設業法の改正が 2024 年 6 月に公布されて、公共工事に順次施行され始めています。

その目的は日本が世界に誇る建設技術の衰退防止です。

建設業はインフラ整備や災害時の応急対策などを担う地域の守り手でもあるので、現在の建設業を取り巻く環境の改善が必要なのです。

②建設業の就業者は年々減少しています。さらに高齢化も進んでいます。

また、全産業の平均年収が約 500 万円なのに対して建設生産労働者は約 430 万円と低い水準です。

加えて建設資材の高騰で建設業者の経営を圧迫しているため、建設生産労働者の賃金は上がりません。建設業の年間出勤日数は全産業と比べて 11 日多いので、当然ですが労働時間も多くなります。「働き方改革」で時間外労働の上限規制が導入されて改善が進んできていますが、それでも特に民間工事では週休 2 日の確保ができていないのが現状です。

私も 130 億円のマンションを建設していた時、ピーク時では 1 か月で 2 日しか家に帰れませんでした。

③今回の法改正は公共工事となっていますが、これは国がまずは自分の公共工事から始めますと言うアナウンスなので、徐々に民間工事にも浸透していきます。

マンションの管理組合は建設工事の発注者の立場になるので、マンションの修繕工事にポイントを絞り、将来の注意事項を簡単に説明します。

④まず、契約書が変わります。

資材高騰に伴う請負代金等の「変更方法」が契約書への法定記載事項となります。

これからは公共工事で使用される契約書が民間工事で利用され始めることになります。

次に受注者（建設工事会社）は資材高騰等の「おそれ情報」を注文者に事前に通知することが義務になります。

「おそれ情報」の具体的内容は、天災などの自然的又は人為的な事象により生じる、資機材の供給不足や遅延・価格の高騰、労務の供給不足又は価格の高騰です。受注者は客観性を有する資料等を根拠に発注者に対して見積書提出等で通知します。この場合、発注者は誠実に協議に応じなければなりません。正当な理由なく協議を拒絶したり、遅延させたり、打ち切ることは建設業法違反となります。これは公共工事に適用され、民間工事では努力義務になりますが、請負代金等の「変更方法」が記載された新しい契約書の場合は注意が必要です。

⑤また、「おそれ情報」の事前通知が無かったことのみでは協議を拒む理由にはなりません。最初に記載しましたが建設業法が改正されたのです。

発注者は誠実に協議に応じる必要があります。

「おそれ情報」は発注者から受注予定者にも通知が必要になります。

例えば、地盤沈下が発生するおそれがある場合や、発注者しか知らない埋設物や文化財などがある場合は通知しなければなりません。

⑥発注者に求められる対応として、「不当に低い請負代金の禁止」があります。

一般的なマンション管理組合には難しい内容ですが、適正な工事金額を把握するには良い機会と考えて、日ごろから積極的に情報収集に努めると、受注者からの見積書を見る目が変わって行きます。

⑦注意が必要なのは「長期修繕計画を基に修繕積立金を決めているのだからこの金額以上は出せない」との発言はその後の協議に慎重さが求められます。

受注者が資材の製造を行っていたり、多くの在庫を持っていれば低い請負代金は認められますが、根拠もなく「この金額でお願いします」も注意が必要です。

⑧今後は建設Gメンによる請負契約に係る取引実態の調査が行われ、改善指導等が行われます。そして、受注者は「働き方改革」の枠組みの中で工事工程表を提出しますので、認めざるを得ません。

10. ■「ベランダ」が汚れる“2つのNG習慣” 「もう汚れを放置しない」 2025年5月19日

<https://saita-puls.com/37666>

概要

①お掃除スペシャリスト（クインネスト1級）の三木ちなです。

ベランダは屋外とあって汚れが溜まりやすく、毎日の小さな行動が“汚れる原因”になっているかもしれません。そこで今回は、ベランダを汚してしまう意外なNG行為と、手間をかけずに清潔を保つためのコツを合わせてご紹介します。

②NG その1. 鳥のフンを放置する 放置すると乾燥して粉状になり、風で飛んでアレルギーや菌が飛び散る原因になることもあるんです。発見したらすぐに水を含ませたキッチンペーパーなどでやさしくふき取るの

が基本。

時間が経つと落としづらくなるので、手すりや室外機の上など、フンをされやすい場所はこまめにチェックしましょう。

③NG その 2. 植物を置きっぱなしにする

お手入れをさぼるとベランダを汚す原因になりかねません。

水やり後の水が流れっぱなしだったり枯れた葉が風で舞ったりと、放置すればするほど“汚れのもと”になります。プランターには必ず水受け皿を使い、水が溜まったらこまめに捨てましょう。落ち葉や花がらもこまめに処分して、汚れを溜めない習慣が大事。

手間をかけずに清潔なベランダをキープするなら、「週に 1 回、ホウキで軽く掃く」「月に 1 回、水を流して全体の汚れを流す」の 2 ステップがおすすめ。

掃除前に室外機の下や植木鉢の裏に虫がいないかもチェックしておく、夏場の害虫トラブルも防げますよ。

④ベランダの汚れは、派手な汚れより“放置された小さな積み重ね”が原因です。

鳥のフン、植物の手入れ不足など、心あたりがあればまずは 1 つだけでも対策を始めてみましょう。

「ベランダがきれいだと洗濯も気持ちいい！」そんな小さな満足が、日々の暮らしをもっと心地よくしてくれるはずです。

9. ■ マンションベランダで煙草はあり? 「ご近所トラブル」2025 年 5 月 13 日

<https://googirl.jp/s/s250513015/>

概要

①「マンションのベランダでタバコを吸う人、意外と多いですね。

私が住んでいたマンションでも、お隣さんがよくベランダでタバコを吸っていて、毎回そのニオイに悩まされてきました。うちのマンションでは、ベランダでの喫煙は禁止されていたはずなのですが、どうしてもそのニオイが部屋まで漂ってきて……。窓を開けて換気したくても、タバコの臭いが入ってくるので開けられませんし、洗濯物をベランダに干すのも避けたかった。しかも、小さな子供がいるので受動喫煙の心配もあり、これは本当に困りました。管理人さんに相談し、隣人に注意をお願いしたこともあったけれど、全く改善されませんでした。結局、我慢できずに引っ越しを決断しました」（体験者：30 代 女性・会社員）小林リズム

②Googirl が独自にアンケートを実施し | 読者様の体験談をもとに記事化しています。

8. ■ 「老後はゆっくり過ごそう」から急転直下…まさかの事態 2025 年 4 月 4 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/68170>

概要

①共働きだった A 夫婦。

「ちょっと早めのリタイアをして、老後くらいはゆっくり過ごそう」ということで、夫婦ともに早期退職。退職金を使ってタワーマンションの住宅ローンを繰り上げ返済し、完済しました。きょうだいを含め親戚とも疎遠になっていることから、2人には「お金を貯める」「資産を誰かに残す」という考えはありませんでした。

貯金は少ないものの、日銭に困ることはありません。このまま生活する分には問題ないだろうと考え、質素ながらも楽しい老後を過ごしていました。

②しばらくして年金生活に入り、楽しく老後を過ごしていた A 夫婦でしたが、突然の知らせに戸惑います。「タワーマンションの大規模修繕」でまとまったお金が必要になるというのです。

A 夫婦のマンションでは月々の修繕費が 2000 円で、大規模修繕を行うときに一括で 50 万円支払うことになっていました。一度目の工事では、修繕費用を用意することができた A 夫婦でしたが、次の工事への不安が頭をもたげます。幸いなことに A 夫婦には、まだ貯金に余裕がありますし、年金もあるのでいまのところ困ることはありませんが、いざとなったときに頼れる親戚がないことも若干の不安を掻きたてるようです。

③日本年金機構『令和 7 年 4 月分からの年金額等について』によると、令和 7 年度、平均的な収入をもとにした年金の給与水準は、国民年金（老齢基礎年金（満額））が月額 6 万 9,308 円、厚生年金（夫婦 2 人分の老齢基礎年金を含む標準的な年金額）が 23 万 2,784 円です。

一方、総務省『家計調査 家計収支編 2024 年』によると、「65 歳以上の夫婦のみの無職世帯」の平均的な消費支出は 25 万 6,521 円。毎月 2.5 万円程度、貯蓄の切り崩しが必要となるイメージです。たとえ資金繰りに余裕があったとしても、中長期的な人生設計は必須といえます。

7. ■ 苫小牧信金に業務改善命令、なぜ不動産賃貸や仲介は法令違反なのか 2025 年 5 月 12 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/368462?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①北海道財務局は 5 月 9 日に、苫小牧信用金庫に対し、信用金庫法に基づく業務改善命令を出しました。

理由は、金融関連以外の事業を営む子会社を実質的に保有していたほか、不動産賃貸や仲介を行うなどの法令違反があり、さらにそれらの事実関係を監督官庁に報告せず隠蔽していたというものです。

②北海道財務局が公表した処分理由です。

1. 経営管理態勢の問題 代表理事は、強い発言力を有する元非常勤理事からの指示や意向が法令違反に該当することを認識しながら、反対意見を表明しないなど適切な業務執行を行っていないほか、常勤理事においても適法性に係る検証を行うことなく、同様にその指示に服従して業務を執行している。また、常勤監事は、それらを認識しながら、自ら調査・検証を行わず、行為差止め請求などの措置を講じていないほか、内部監査部門は、独立性が十分に担保されておらず、元非常勤理事の関わる事案を監

査対象から除外している。

2. 法令等遵守態勢の問題

信用金庫の子会社等の業務については、従属業務、金融関連業務等の範囲とされており、当該業務以外（以下「他業」という）を営む会社を子会社等とすることはできないが、一部の元理事は、他業を営み人事・業務の関係性などから当金庫と実質一体である法人が子会社等に該当すると認識しながら、自らの指示・関与により事実関係を当局に隠蔽していた。

また、その後の理事及び監事も、当該法人が子会社等に該当することを認識できたにもかかわらず、適法性に係る検証を怠っていた。

法令に反して、事業目的がないにもかかわらず土地等を取得し、賃貸しているものや、取引先から手数料を徴収していないものの、取引獲得を目的とした不動産の媒介が金庫全体で行われていたことが認められた。

一部の元理事及び監事は、元非常勤理事が指示した複数の業務等が不祥事件等に該当すると認識しながら黙認し、中には不適切な指示に対して異議を唱えることなく、不正な会計処理を行っているものが認められた。

3. 上記1及び2の問題については、歴代の経営陣のもとで法令等遵守が軽視されてきたほか、長年に亘り経営を実質的に支配してきた元非常勤理事による風通しの悪い組織文化が醸成されてきたなかで他の経営陣が元非常勤理事による独裁的な経営に過度に依存したため、牽制機能を含めた理事会の機能発揮が不十分となるなど、経営管理態勢が欠如していたことが根本原因であると認められる。

上記の通り、苫小牧信用金庫は金融関連以外の業務を認められていないにもかかわらず、土地などを取得して賃貸し、加えて融資の取引獲得を目的に不動産を仲介していた指摘されています。

③法令違反等に該当する業務執行の概要

事案 1. 業務範囲に関する規制違反に該当する子会社等の隠蔽

信用金庫法等で定める子会社等の業務範囲は、信用金庫法において定められており、不動産関連業務は原則禁止されておりますが、不動産関連業務を営み、過去より当金庫と人事・業務面の関係性が深い子会社等が存在していたにもかかわらず、それらの事実関係について、一部の理事は、平成10年頃から監督官庁に対して隠蔽しており、また、その後の理事及び監事についても、適法性に係る検証を怠っておりました。

事案 2. 信用金庫の業務範囲に関する規制違反

信用金庫の業務範囲について、不動産関連業務は、原則禁止されておりますが、当金庫内で法令に対する誤った認識が浸透していたことにより、平成27年頃から当金庫は複数物件の賃貸を行っているほか、当金庫職員が融資取引獲得を目的とした不動産の媒介行為を行っておりました。

事案 3. 当金庫役員による不適切な業務執行

強い発言力を有する元非常勤理事から指示を受けた一部の理事が、不適切な業務執行を行い、当金庫に不利益を与える不祥事件等が複数確認されました。

(1) 不祥事件の例

・一部の理事は、元非常勤理事が所有する金融資産を、当金庫に損害が生じることを認識していたにもかかわらず、時価より高い価格で当金庫が買い取る不正な会計処理を行い、当金庫に不利益を与え

た。

(2) その他の不適切な業務執行の例

- ・一部の理事は、事業用としての利用計画がない中、事業用としての必要性や購入価格の妥当性を検討しないまま、時価より高く土地・建物の購入を行い、当金庫に不利益を与えた。
- ・一部の理事は、当金庫が所有していた金融資産の売却にあたり、売却価格の妥当性について検討しないまま、時価よりも低く売却し、当金庫に不利益を与えた。

これらの事案を見ると苫小牧信用金庫は、不動産関連業務を営む子会社を実質的に保有していたこと、苫小牧信用金庫本体で不動産賃貸を行っていたこと、不動産仲介行為も行っていたこと、そして元トップが隠然と力を持っており必要性がないにもかかわらず時価より高く土地・建物を購入していたことになりま

す。

④ 苫小牧信用金庫の子会社

○株式会社苫信ビジネスサプライ

業務内容：現送、メール業務、信用金庫代理業、ATM 監視など

○株式会社とましん地域経済研究センター

金融・経済に関する調査、講演会・セミナー開催など

○株式会社とましんパートナーズ

消費資金の貸付けに関する相談業務など

⑤ これら3社は信用金庫法に認められた子会社であり、この3社はさらに他の子会社などを有していないとディスクロージャー誌では明記されています。

ディスクロージャー誌を見る限りは、苫小牧信用金庫は金融関連以外の事業を営む子会社を公には保有していないことになっています。

しかしながら、今回公表されたように不動産関連業務を営む子会社を実質的に保有していたことが判明しています。

苫小牧信用金庫の公表資料では、今回発覚した子会社は、「人事・業務面での関係性が深い子会社」と表現されていますが、資本関係は薄いのでしょうか。

これは他の銀行にも言えることですが、銀行の中には、資本関係は法令に則り 5%以内の株式所有に抑えながら、親密かつ物言わぬ先として親密な取引先企業や他金融機関に株式を所有してもらい、法令で禁止された事業を過去に立ち上げている事例が散見されます。

たとえば、三井住友銀行系の京阪神ビルディングのような上場企業もその1つです（みずほ系だとヒューリック）。

ただ、通常の銀行や金融機関は、法令に抵触しないように慎重に経営体制を構築しています。苫小牧信用金庫は、そこまでの法令順守意識が薄かったのでしょうか。

⑥ なぜ信用金庫は不動産業を営んではいけないのか

日本の銀行や信用金庫は、銀行法等の規定により他業を営むことが禁止されており、その業務範囲は、

- (1) 固有業務、(2) 付随業務、(3) 他業証券業、(4) 法定他業に限定されています。

この他業禁止規制の趣旨は、第一に、可能な限りその本業に専念し、与信・受信の両面において社会的意義と経済的機能を発揮するようにしなければならないこと、

第二に、銀行等に固有業務、付随業務以外の業務を営むことを許せば、銀行等の固有業務等がその影響を受けて顧客に対するサービス水準の低下を招き、ひいては、預金者等の資産や取引者の安全を害する事態が予想されること、とされています。

⑦・銀行などが不動産仲介業務を行い始めると、一般の事業会社のみならず、不動産投資会社へも不動産物件の紹介がなされる

- ・不動産投資会社は銀行などがお金を貸してくれるのであれば、物件を買うと銀行に回答する
- ・銀行などは不動産仲介手数料がほしいため、貸出の審査が甘くなる
- ・また、不動産仲介で紹介した物件を実際に不動産投資会社が購入することになった場合に、不動産投資会社から融資の申し込みがあると断りづらい（銀行等は融資も付かないような物件を自社で紹介したのかと言われかねない）

・よって、銀行等に不動産仲介業務参入を許すと、不動産業への貸出集中のみならず甘い審査によって貸出を行い、将来的に不良債権になり、銀行等の健全性を損ねる可能性がある

同様に、銀行等が不動産賃貸業を営むことができるようになると、その資金力から収益不動産を銀行が買い占めることになりかねません。従って、銀行や信用金庫は不動産業が禁止されているのです。

⑦ちなみに、不動産投資をしているうえで、金融機関から物件を紹介されるケースもあるかと思えます。これはケースバイケースなので、一律で話をするのはなかなか難しいのですが、グレーですが問題なしの事案もあります。

不動産の仲介（媒介）は、売買契約成立に尽力したかがポイントになります。単に物件を教え、それを受けた投資家が不動産仲介業者に問い合わせた場合は、単なる紹介と認定されることもあり得ます。

⑧ 苫小牧信用金庫や財務局の公表資料だけでは、上記の内容程度しか現時点では判然としません。今後設置が予定されている第三者委員会の調査結果が出れば、より詳細が分かることにあるでしょう。この調査結果はほかの金融機関にとっても非常に学びの多いものとなるはずで

なお、筆者は銀行や信用金庫が不動産業を営むことを否定している訳ではなく、むしろ賛成しています。銀行業は過去のように盤石の力を持っているわけではなく、産業界に与える影響は低下しています。また、その収益性・健全性も厳しく規制されていますので、不動産業を営むことで銀行・信用金庫等がその健全性を損なう事態となるのは考えにくいでしょう。むしろ、不動産の流動性の向上に資することになりますから、日本経済全体にもたらす経済的価値は大きいのではないかと想定しています。

苫小牧信用金庫の業務改善命令の今後に注目していきたいと思えます。

6. ■セメントが最高値 2 カ月で 12%上昇 マンション・再開発費用押し上げ 2025 年 5 月 15 日 <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUB259KJ0V20C25A4000000/>

概要

① 建設資材のセメントの市中価格が上昇し最高値を更新した。

5 月の東京地区の指標品は 3 月に比べて 12%高い。輸送費の上昇や設備投資の増加を背景に、セメントメーカーが打ち出した値上げがほぼ満額浸透した。セメントを原料とする生コンクリートへの価格転

嫁を通じて建設費用を押し上げる。マンション建設のコスト増加や再開発計画の見直しにつながる可能性がある。(残り 909 文字)

5. ■年収 2000 万円から転落 40 代男性。タワマン 3LDK が“ゴミ屋敷”に変貌 2025 年 3 月 28 日

<https://nikkan-spa.jp/2081481>

概要

①特殊清掃員、遺品整理士、そして真言宗僧侶の亀澤範行。

2007 年に「関西クリーンサービス」を創業し、これまで 10 万件以上の特殊清掃、遺品整理、ゴミ屋敷清掃の現場に携わってきました。

YouTube チャンネル「関西クリーンサービス」(チャンネル登録者数 15 万人) で発信を続けています。

②近年、“働き盛り世代のゴミ屋敷案件”が増えています。今回の依頼者も、40 代の男性でした。現場はなんと駅直結のタワーマンション。3LDK の 90 平米近い部屋が、ありとあらゆるゴミで埋もれていました。かつては営業マンとして、年収 2000 万円を稼いでいたそうです。とても生活できる環境ではなく、ご依頼者さまによれば、このゴミの上で寝起きしていたそうです。

ゴミ屋敷では、ハムスターの巣のような、人ひとりがすっぽり収まる窪みが部屋の中に作られていることがあります。そこが住人にとって生活の定位置となっているのです。

③積み上げられたゴミの大半が、雑誌や本、マンガなどの紙類でした。

紙類は量が多くなると驚くほどの重さになるため、清掃作業ではもともと厄介な存在です。現場によっては、何トンもの紙類が出てくることもあります。今回の現場では、生ゴミが袋にまとめられており、散乱していた新聞が床を保護する役割を果たしたため、フローリングは比較的きれいな状態でした。

④特徴的だったのは、通販の梱包資材の多さです。

「人に会いたくない」とネット通販を利用して生活されていたため、あちこちに段ボールの空箱が散乱していました。

ゴミ屋敷の住人には、「一見社会生活を送れているように見えるが、自宅はゴミ屋敷」のパターンと、「何かしらの理由でひきこもりになり、ゴミ屋敷になった」パターンがあります。

この“ひきこもり系ゴミ屋敷住人”の場合、生活用品や食料の調達をネット通販やデリバリーで済ませる人が多く、今回のように段ボールが積み重なりがちです。人と接触したくない・家から出たくないといった理由から、置き配を利用される方ばかり。なかには、「人とすれ違う可能性があるから、宅配ボックスすら使いたくない」という人もいました。通販やデリバリーの梱包材で部屋が埋め尽くされている“通販系ゴミ屋敷”の事例は、コロナ禍以降、増加傾向にあると感じています。

⑤ゴミ 4 日間かけて、4 トントラック 7 台分のゴミを回収しました。

作業でもっとも苦勞したのは、ゴミの搬出です。マンションにはエレベーターが 3 基ありましたが、ご依頼者さまからの「近隣住民や管理人にバレないようにしてほしい」という要望に応えるため、目立たず、占領しないよう配慮。1 階から 27 階を何度も往復する作業が、いちばん大変でした。

4. ■ 年収 2000 万円から転落 40 代男性。タワマンから実家に戻るまでの一部始終

<https://nikkan-spa.jp/2081481/2>

概要

①当時、大手上場企業の営業職として活躍されていました。若くして年収は 2000 万円を超え、仕事も順調。その勢いに乗って単身でタワマンションを購入し、独身貴族の生活を満喫されていたそうです。ところが、業務上の人間関係のトラブルがきっかけで退職することに。その後うつ病を発症し、人との接触が難しくなっていました。

一度は再就職したものの、心身の不調から上手いかずに退職。自宅に引きこもるうちに、ゴミ出しすらできなくなっていったといいます。

②「マンションのゴミ置き場に行くためには、エレベーターを使わないといけません。他の住人と顔を合わせるのが嫌で、最初は夜中にこっそり捨てに行っていました。でも、深夜でもエレベーターで誰かと一緒になってしまうことがあり、耐えられなくなって部屋にゴミを溜め込むようになったんです」（ご依頼者さま談）

清掃を依頼する契機となったのは、給湯器の故障です。

室内に設置されていたため、ひきこもるようになってからは、居留守を使って設備の定期点検を断っていました。その結果、何らかの原因で給湯器が故障し、お風呂に入れなくなってしまったそうです。「修理するためには業者を呼ばないといけません。けど、給湯器が収納されている扉はゴミに押しつぶされて開かない。こんな部屋を人に見せられないし、周囲に知られてうわさが立つのも嫌で。ちょうど、通院を始めて病状がましになり、『社会復帰に向けて頑張っていこうかな』と思い始めた時期でもあったので、意を決して依頼しました。うつの真っ只中のときは、真っ暗なトンネルの中にいるようで、誰にも相談できなかったですね……」

③今回は、“ご依頼者さまのこれから”を見据え、見積もりの段階からじっくり相談に乗らせていただきました。弊社では見積もりの際、まず現場へ赴き、ゴミの量や搬出ルートを確認します。今回の現場ではゴミが多く、さらに駅直結マンションのため搬出ルートが複雑で距離が長いこともあり、大量の人員が必要と判断しました。

ご依頼者さまから「お金がない」と打ち明けられたのは、高額になった見積もりを提示したときです。貯金を切り崩しながらの生活で、資金に余裕がないとのこと。私としても、放っておくわけにはいきません。詳しくお話を伺って明らかになったのが、「貯金が底を尽きかけ、もうローンも払えない」という、まさに崖っぷちの状況でした。

④引越し先についても話し合い、「無職で収入がないため、安い物件に移っても家賃を払うのは難しい」との判断から、マンションから 10 キロ圏内のご実家へ戻られることに。ゴミの片付けが完了した後、引越し作業も弊社で担当しました。

しかし高齢のご両親は、息子の帰りを快く思っていなかったようです。荷物を届けた際、お父さまが「このそ馬鹿息子が！ のこのご帰ってきやがって！ 死んでまえ！」と大激怒。ご依頼者さまは半泣きになっており、居合わせた私たちも「スタッフがいる前でそこまで怒らなくても……」と立ちすくんでしまいました

⑤後日、ご依頼者さまから「もし給湯器が壊れなかったら、片付けする気にもなれず、あのままゴミの中で孤独死していたかもしれない」とのお言葉をいただきました。大げさかもしれませんが清掃を通じて人を救えた気持ちになった瞬間です。

3. ■ 部屋にハト 200 羽以上、市営住宅居住女性に退去求め提訴へ 尼崎市 2025 年 5 月 2 日 <https://www.kobe-np.co.jp/news/society/202505/0018938787.shtml>

概要

①市営住宅に大量のハトを出入りさせる迷惑行為を改めなかったとして、尼崎市は 2 日、居住する 70 代女性に退去などを求める民事訴訟を起こす方針を明らかにした。

女性の住居で確認されたハトは 200 羽以上。近隣住民から鳴き声やふんの悪臭などについての苦情が絶えず、市の是正指導にも応じていないという。

②女性は約 40 年前から入居。2023 年 4 月、配水管の清掃業者が部屋に立ち上がった際、室内やベランダにおびたらしい数のハトを確認した。

業者は清掃作業に入れず、写真を撮影して住宅の指定管理者に報告。同年 11 月に市側も状況を把握した。

ハトは野生とみられ、鳥獣保護管理法で許可なく捕獲・飼育することは禁止されている。近隣住民からは「ふんのせいで洗濯物が干せない」「ひどい臭いがする」「鳴き声などで寝られない」との苦情が市に相次いでいるという。

③市は是正指導のため複数回訪問したが、女性は接触を拒否。

その後は文書で指導を続けるも改善されず、市は今年 1 月に賃貸借契約を解除した。女性は退去要請にも従わず、市は退去と未払い家賃の支払いを求めて訴訟に踏み切る方針を固めた。

今月 13 日開会の市議会定例会に関連議案を提出し、可決されれば提訴する。

2. ■ 築古再生大家在胸に刻んだ「投資失敗談」 楽待編集部 2025 年 5 月 11 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/368389?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①京都周辺で築古物件の再生を手がけてきた「バーニング大家」さん。

現在 14 棟 234 室、戸建て 4 戸を保有し、その他倉庫や旅館、太陽光など、さまざまな不動産を運営する。年間家賃収入は満室想定で 1 億 3500 万円だ。

「前職は消防士で、13 年間勤めていました。6 年間は消防隊、7 年間は救助隊。いわゆる『レスキュー』でした。」

②重視するのは、「自分の目が届く距離で、手が届く価格の築古物件」を再生していくスタイル。いわゆる「ドミナント戦略」だ。平均取得価格は、戸建てであれば約 200 万円。中には 10 万円程度の物件もある。アパートになると数千万～1 億円程度の物件もあるというが、基本的に割安な物件を狙っているという。

不動産会社からの紹介が多く、ネット掲載されない掘り出し物を掴んでいる。それらをリフォームし、賃貸

物件として再生する手法だ。

③「安い物件って、不動産会社としては手間がかかるだけで、表に出したがるじゃないんです。問い合わせばかり来て、結局やめる人も多いですし。だから、信頼できる人にだけ紹介が来るんですよ」こうした関係性は、日頃からの「即返事・即行動」の積み重ねで築かれてきた。

不動産会社にとっても「すぐ動いてくれる人」は貴重な存在。結果的に、優良物件が自然と集まってくるようになったという。

④経験を経て、バーニング大家さんは「物件は自分で管理できる距離にあるべき」という投資方針を定めた。

現在では、「自宅から車で 30 分?1 時間半圏内」で対応可能な範囲の物件を中心に選定している。「失敗談なんて、まだまだ山ほどありますよ」。

⑤団地型 4 階建て RC アパート：3000 万円 築年数：42 年 24 室中 22 室空き RC 造の物件では、配管が壁や床の中に埋まっているケースが多く、防水が不十分だと鉄管にサビが発生しやすい。「外からは見えませんが、排水管の内部にサビがうろこ状にこびりついていました。そんな状態で水を通したので、サビが落ちて下に溜まり、詰まってしまった。その結果、トイレやお風呂から汚水が逆流して溢れ出してしまいました」

最終的にかかったリフォーム費用は、総額で 1000 万円近くにのぼった。

「しかも、排水管自体は原因が『劣化』と判断されたので、火災保険の対象外だったんです。被害が出た内装部分は『汚損』として申請できましたが、何度も申請した結果、保険更新を断られてしまって……『次は他社でお願いします』と言われました」

⑥この出来事をきっかけに、物件購入前には「修繕履歴の確認は必須」と位置づけるようになったバーニング大家さん。

高齢の売主や相続物件では履歴が残っていないことも多いが、可能な限りヒアリングを行い、あわせて現地確認も徹底している。

「共用部の蛇口もひねってみますし、部屋の中に入れるなら、浴槽に水を溜めて一気に流したりもします。上下水道のマスが開けられれば、中を覗いてサビや詰まりの状態を確認。空室が多いと水が通っていないこともあるので、その場合は築年数や構造から劣化の進み具合を推測して価格交渉にも反映させます」築古物件ならではのトラブル。その中でも配管は、リスクも費用も桁違いになる。手痛い失敗は、いまの「目利きの軸」を育てた原点となった。

⑥「広すぎる物件が裏目に出たケース」「広ければ価値があると思われがちですが、それがそのまま賃料に反映されるわけではないんです」

購入したのは、6LDK 相当の大型戸建て。離れも含めて延床 160 平米超、土地は 100 坪。立派なお屋敷だったが、蓋を開けてみると課題のオンパレードだった。

・戸建て：350 万円、築年数：41 年 土地 100 坪、離れ込みで延床面積 160 平米超

最初につまずいたのは、汲み取りトイレのリフォーム。

簡易水洗に切り替えるだけのはずが、いざ工事を始めてみると便槽すらなく、便器の下にはただの穴。現場でその事実を知り、「思わず声が出た」と話す。

さらに、2 階の窓は歪んでいて開閉できない状態だった。窓の交換には、1 枚あたり 20 万円ほどかかる。

すべて交換する必要があり、それだけで 50～60 万円超の出費になった。

「このほかにも雨漏りやシロアリ被害、水道の引き込みに 100 万円……想定外の出費がとにかく多くて。建物が立派だったのでリフォーム箇所も多いですし、土地が広くて草刈りなども必要です。管理コストばかりかさみました」

手間もコストもかかった割に、得られる賃料は月 7 万 5000 円が相場ギリギリ。

「同じ地域なら、たとえ延床が半分の物件でも駐車場が 2 台あれば同等の家賃を見込める」

結局この物件は、実需向けに売却する形で手放した。購入価格は 350 万円だったが、リフォームで 300 万円近くを追加で要した。650 万円かかっているのに対し、販売価格は 780 万円ほど。仲介手数料などを引けば、ほとんど利益が出なかった。「この家賃帯であれば、利回り 18%は欲しいと考えていました。実際は 13%程度と、基準を切っています。それなら売ったほうがいいと判断し、最終的には売却に動きました。2 年間ほど売れ残ってしまって、大変でしたね」

⑦この経験を経て、現在は「コンパクトな物件」に狙いを定めている。

「延床面積は 100 平米以内が理想。70～80 平米、2LDK～3LDK くらいがいちばん回りやすい。田舎なら駐車場は最低 1 台分、家族向けなら 2～3 台分あるとベターです。戸建ては空室 = 収入ゼロという性質があるからこそ、広さは必ずしも武器にならないと学びましたね」

見た目の豪華さに騙されてはいけない。大切なのは、いかにリフォームしやすく、貸しやすく、そして売却しやすいか??。この失敗は、投資判断の精度をさらに高めるきっかけとなった。(楽待新聞編集部)

1. ■「マンション購入後に気づいた」本音と後悔。ここが盲点だった！ 2025 年 5 月 12 日

<https://kufura.jp/life/lifestyle/646687>

概要

①購入したマンションに住んでいるという 60 歳以下の既婚男女にアンケートを行い、「マンションを購入してよかったことと想定外のデメリット」を聞いた。

②マンションを購入してよかったなと思ったこと

<月々の支払いなどお金に関すること>

「家賃を払わなくてすむようになったのがいちばんよかったです」(58 歳・女性)

「家賃と違って、月々のローンの返済額を自分である程度設定できるので、賃貸に住んでいたときよりも月々の支払い額が減って生活が楽になりました」(56 歳)

<部屋のリフォームなどに関すること>

「自分の家なのですべて自由にできるところがいいです」(44 歳・女性／主婦)

<自己所有に関すること>

「マンションを購入したことで、我が家感が強くなり、家に帰るのが楽しくなりました」(49 歳・男性／コンピュータ関連技術職)

「自分の家を手に入れたことで、将来の住宅に関する心配事が少し減って気持ちに余裕ができました」(58 歳)

③マンションを購入したら想定外のデメリットも！

<想定外の出費がけっこうな負担になる>

「固定資産税、管理費、修繕積立費など、ローン返済とは別の出費があって大変」

「思った以上に固定資産税が高いため賃貸のままでもよかったかと思いました」

「管理費が高いことが負担になっています」(59歳・男性／金融関係)

「住んでいる途中で、管理費がそれまでの倍以上に値上がりしてしまったこと(57歳女性)

<組合などマンション内の付き合いが大変>

「管理組合関連のことがいろいろと大変」(49歳・男性)

「管理組合や自治会への参加が、思ったよりも大変でした」(48歳・男性／研究・開発)

「マンションの理事は輪番で2度回ってきていますが、面倒な住人やわがままな住人に振り回されて大変。ですが、質の高い居住空間の確保は何者にも代え難い価値なので、購入して正解だったと思っています」

(52歳・男性／営業・販売)

「思った以上にマンションの住民同士でのコミュニケーションが求められたのは想定外でした」

<想定外なデメリットはほかにもいろいろ>

「現在、隣人からの騒音に悩んでいます。賃貸と違って所有だと売却を伴うので、なかなか簡単に引っ越せません。マンション購入は、一種のギャンブルだと実感しています」(59歳・男性／学生・フリーター)

「他の世帯のモラルの低さにビックリ。購入するならマンションではなく、戸建てのほうがよかったなと思いました」(57歳・男性／その他)

「マンションにはいろいろな人が住んでいるため、住み始めてから面倒なルールがどんどん増えました。賃貸のほうが気楽に生活できる気がします」(48歳・女性／営業・販売)

④想定外のデメリットは、ほかにもいろいろありましたが、やはり賃貸と違って簡単に引っ越せないのがネックという人が目立ちました。賃貸なら何か困ったことがあった場合にすぐ引っ越すことができますが、買ったマンションを売るのとは何かと大変。賃貸のほうが気楽に住めるというメリットはありそうですね。

(土田奈々子 フリーライター)

購入

10. ■「高級・高額マンション」乱立する首都圏…眼前に迫る「バブル崩壊」2025年5月8日

<https://gentosha-go.com/articles/-/68824>

概要

①東京、神奈川、埼玉、千葉を対象にした『首都圏 新築分譲マンション市場動向

2024年6月度』（不動産研究所）によると、平均価格は8,199万円（前年同月比で¹1,649万円のアップ）、平方メートル単価は121.8万円（17.7万円のアップ）

②売り上げアップの理由には「高級・高額住戸の積極供給」が挙げられます。

発売戸数をみると1,662戸で、前年同月比244戸、12.8%減少しています。バブルどころか「バブル超え」となっている日本の不動産市場。なぜここまで上昇しているのか？

外国人投資家による資金流入もひとつの理由とされていますが、都心部の地価上昇、コロナ禍でより鮮明化した「日本人富裕層の増加」が背景にあるとも語られています。

③そもそも日本のマンション価格、多少の下落時はあれど、アベノミクスが始まった2013年ごろから概ね右肩上がりの上昇を続けています。

日本人の低賃金が長らく取り沙汰される一方で、住まいの価格は基本的に好調なのです。高齢者人口の増加、そして東京一極集中が進む日本社会。富裕層がマンションを買う理由のひとつが、「相続対策」です。タワマン節税こそ税務署から封じられつつありますが、現金よりも土地・家屋の相続税評価が低い状況は変わりありません。賃貸マンションの場合はさらに評価額が下がりますから、税金対策としての人気はまだまだ健在です。

④「不動産小口化商品」も度々話題になります。税金対策の代名詞ともいえる不動産ですが、相続のシーンでもっとも懸念されるのは「じゃあ、誰が物件を相続するの？」という点。

現金と違って分割不可能かつ高額な遺産は、揉め事のタネになります。この問題を突いたのが、「不動産小口化商品」です。たとえば1棟全体を数百口に分けている事業者も、1口あたりの金額は1,000万円以下に抑えられますから（200万円〜で販売することも。もちろん、物件価格・口数によって価格は変動します）、「税金対策をしたい」「だけど資産は平等に遺したい」と考える富裕層を中心に、密かに人気が高まっているのです。

⑤需要あるところに、供給あり。

デベロッパーや不動産投資会社が熱心に物件を建て、投資家、そして快適な住まいを求める富裕層に購入を促していることは想像に難くないでしょう。

人口減少・経済停滞が叫ばれるなか、なぜ不動産価格は上昇し続けているのか。データが示しているのは、格差社会ニッポンの様相でしょうか。しかしマンションが建ったところで、人口減少が解消されるわけはありません。首都圏の不動産市場が好調である一方、日本全体に目を向ければ、近い将来「恐ろしいほどの物件余り」に直面することが明らかになっています。

2026 年末・・・築 30 年～40 年未満⇒161.9 万戸／築 40 年～50 年未満⇒109.3 万戸／築 50 年以上⇒60.4 万戸

2031 年末・・・築 30 年～40 年未満⇒176.3 万戸／築 40 年～50 年未満⇒133.5 万戸／築 50 年以上⇒115.6 万戸

2041 年末・・・築 30 年～40 年未満⇒163.0 万戸／築 40 年～50 年未満⇒176.3 万戸／築 50 年以上⇒249.1 万戸

以前に不動産バブルが報じられていた中国では、「恒大」の問題を皮切りに、不動産開発会社のデフォルトが相次いでいます。

そして暴騰を続ける日本の不動産市場。

極東の地で乱立していく不動産の未来は、はたして明るいものなのでしょうか。

よくも悪くも流動性の低い不動産を扱う以上、長期的な視座が求められていることは、間違いありません。

(THE GOLD ONLINE 編集部 不動産取材班)

9. ■未婚率上昇でニーズ高まる「おひとりさま物件」 2025 年 5 月 22 日

<https://dime.jp/genre/1972193/>

概要

①LIFULL HOME'S は、未婚化・晩婚化が進むなか、未婚者の理想の住宅条件について調査を実施。結果をグラフにまとめて発表した。

かつてはファミリー向けが中心だった住宅市場も、今や一人暮らしに最適な間取りや設備を備えた物件が注目される時代となったのだ。

②LIFULL HOME'S における中古マンションの問い合わせのうち、シングル向け物件（ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K）の問い合わせ割合を見たところ、1 都 3 県、東京都、東京 23 区いずれにおいてもコロナ禍では一時的に割合が下がったものの、2022 年には急激に上昇している。

1 都 3 県についてはその後緩やかに下落をしているが、東京 23 区では 4 割を超えた状態が続いており、需要の高さが推察できる。

③1 都 3 県在住の 20～40 代未婚男女を対象にしたインターネットアンケートで、結婚願望と今の住まいについて聞いたところ、「実家暮らし」の割合が結婚願望なしが最も高く（40.4%）、結婚願望あり（33.4%）と約 7pt の差異が出た。

「購入物件」の割合も結婚願望なしが最も高かった（9.7%）

一方で、結婚願望ありの人でも 7.5%いることがわかった。

④既に物件を購入している人を対象に物件種別を聞いたところ、結婚願望なしでは「中古マンション」（37.0%）が最も多かったのに対し、結婚願望ありは「新築戸建て」（33.5%）が最多となった。

また、結婚願望ありと比べて結婚願望なしの人は新築物件の割合が低くなっている。

結婚願望ありの人は、将来的に家族が増えることを見越して長く安心して住める新築物件を選ぶ傾向、反対に結婚願望なしの人は立地やコストパフォーマンス（合理性）を重視していることが考えられる。

⑤既に物件を購入している人を対象に重視したポイントを聞いたところ、「特にない/分からない」と回答した割合が結婚願望ありは11.8%だったのに対して、結婚願望なしは28.6%にも上った。全体的に各項目に対する選択割合も結婚願望ありの方が多く結婚意欲のある人の方が家に対するこだわりが強いことが考えられる。

最も選択率の高かったポイントは結婚願望ありが「駅からの近さ」（42.9%）だったのに対し、結婚願望なしでは「家の広さ、間取り」（32.3%）だった。

また、結婚願望の有無で乖離が大きいのは「駅からの近さ」（差異 11.6pt）、続いて「緑のあるエリア」（差異 10.4pt）、「災害への耐性」（差異 9.7pt）。

⑥既に物件を購入している人に対し妥協できないポイントについて聞いたところ、結婚願望の有無に関わらず「電車以外の交通手段（バスなど）を利用する」「徒歩分数が15分以上かかる」（結婚願望あり:58.6%、結婚願望なし:52.1%）が最多。

反対に結婚願望の有無で差異があったのは「勤務地などよく通う場所までに乗り換えが発生する」（差異 9.4%）、「急行が停まらない」（差異 7.8%）となっており、結婚願望ありの人は家族生活を見据えて交通利便性をより重要視していることが推察できる。

⑦既に物件を購入している人を対象に、「月収のうち住宅ローンの返済がどの程度を占めているか」を聞いたところ、結婚ありだと「2割以上3割未満」が最も多くなったのに対し、結婚願望なしでは「1割以上2割未満」が同率となった。

「1割未満」の回答割合も結婚願望なしの人の方が多く、反対に「4割以上」と回答した人は結婚願望無しが4.7%だったのに対し、結婚願望ありが13.7%と乖離がみられた。

⑧「結婚願望がない」と回答した人のうち、物件購入者と物件購入検討者に購入（検討）理由を聞いたところ、物件購入者の最多は「特にない」（37.0%）だったのに対し、物件購入検討者は「自分のマイホームを持ちたい」（40.9%）となった。

僅差で「老後に住み場所を確保したい」（39.8%）が続いており、物件価格が高騰するなか、家を持つことのステータスが上がっていることや家を持っていないことに不安を抱く人が増えていることが考えられる。

（LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリスト 中山登志朗 氏）

<アンケート調査>

- ・期間／2025年4月15日～2025年4月29日
- ・調査対象者／1都3県に在住の20～40代未婚男女／インターネット調査
- ・有効回答数／スクリーニング8277名、本調査626名

8. ■住宅ローンを変動型で借りている人の"第三の選択肢" 寺岡 孝 2025年5月19日

https://president.jp/articles/-/95715?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentsnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail

概要

①2024年以降、日銀の金融政策の転換により、長く続いた低金利時代に変化の兆しが出ています。

住宅金融支援機構によると、新たに住宅ローンを利用した人の約 77%が変動型を選んでおり、圧倒的多数派となっています（2024 年 10 月調査）。

②変動金利型の仕組み

- ・金利の見直し：半年に 1 回（多くは 4 月と 10 月）
- ・返済額の見直し：5 年ごと
- ・上昇制限：返済額は直近返済額の 1.25 倍まで（元利均等返済の場合） 一見すると、返済額が急激に増えない安心設計のように見えますが、実は「金利上昇によって元本がなかなか減らない」というリスクが潜んでいます。

現在のような金利上昇局面になると、長期間にわたって利息ばかりを払い続ける可能性があるため、定期的な見直しが必要にはなります。

③選択肢①固定金利型への借り換えを検討する

(1)メリット

- ・将来の返済額が固定され、家計管理がしやすくなる
- ・金利の上昇に一喜一憂することがなく、長期の安心を得る
- ・金利がさらに上がった場合のダメージを防げる

(2)デメリット

- ・借り換えにかかる諸費用（事務手数料・保証料・登記費用など）がかさむ
- ・現在の変動金利よりも固定金利のほうがやや高い

④選択肢② 繰り上げ返済で元本を圧縮する

- ・期間短縮型：返済期間を短縮し、利息を大幅に減らす（おすすめ）
- ・返済額軽減型：月々の返済額を軽減（資金に余裕のない方向け）

(1)繰り上げ返済したほうがよい理由

- ・利息軽減効果が高い（特に変動金利が 1.5%以上の場合）
- ・精神的な安心を得たい（早期完済）
- ・老後にローンを残したくない人に適している

(2)繰り上げ返済しないほうがよい理由

- ・住宅ローン控除の恩恵を減らしてしまう可能性がある
- ・超低金利（例：0.8%）で借りている場合、資産運用のほうが有利
- ・手元資金が減り、流動性が低下するリスク

⑤選択肢③ 投資を優先し、ローンはそのまま温存する

住宅ローン金利が 0.5～0.8%など極端に低い場合、「あえて返さず、手元資金を資産運用に回す」という選択肢があるのです。

例えば、ローン金利が 0.8%、投資利回りが 4%?5%（税引後 3.2%~4%）の場合、差額の 2～3%分、資産形成に有利になります。運用先は一般的な株式投資などのほか、非課税枠の大きい新 NISA を利用すると効果が期待できます。

ただし、投資の場合は元本保証がないため、自分のリスク許容度に合った運用が必要ですし、老後の資金計画や万が一の支出に備えてまとまった現金（生活防衛資金）を残しておくことを忘れてはいけません。

んあくまでも投資は自己責任であり、損した場合にはだれも補填してくれません。

⑥3つの選択肢について、ローン残高3000万円、変動金利0.8%、返済期間25年という条件でシミュレーションしてみましょう。

【図表】ケース② 繰り上げ返済（期間短縮型）で元本を圧縮する※手元資金300万円で計算（筆者作成）

【図表】ケース③：繰り上げ返済せず、資産運用に充てる※手元資金300万円、投資利回り4%～5%（税引き後3.2%?4%）で計算（筆者作成）

「損益分岐点金利」とは、ローン金利が何%に達すると運用益と相殺されるか、という数字です。例えば、運用期間3年の場合、ローン金利が0.8%から1.84%に上昇すると、ローン残債の減りが投資利益と同額近くになります

- ・短期（3年）では、金利が1.84%以上になると投資の優位性が薄れる
- ・中期（5年）では1.98%が分岐点
- ・長期（10年）なら金利が2.5%近くにならない限り、投資が有利

「金利が今後数年で急激に上昇しない限りは、投資のほうが有利である」

⑥投資利回りが3%の場合のシミュレーションは以下の通りです。

短期間でも変動のローン金利が1.5%程度まで上昇するまでは投資利益のほうが大きいので、手元資金で繰り上げ返済をしないほうがおトクということになります

利回りが下がる・金利が急上昇すると「繰り上げ返済」が有利になるため、経済情勢や自身の資金状況を見ながら柔軟に判断する必要があります。

今後の金利動向、資産運用のリテラシー、家庭の生活防衛資金の厚みなどを踏まえ、「借金を減らす」か「資産を増やす」かを総合的に判断することが大切です。

住宅ローン返済をめぐる「正解」は一つではありませんので、慌てず、数字を見て、落ち着いて選ぶ。それが、これからの時代に求められる住宅ローンとの付き合い方なのでしょう。

7. ■ マンション購入後配偶者急死…ペアローン相続トラブル防ぐ3つの備え 2025年5月

<https://diamond.jp/articles/-/365242>

概要

①ペアローンには知っておくべきデメリットもある。

購入する不動産は夫婦の共有名義となるため、離婚や相続などの場面においては権利関係が複雑化しやすい。

例として、離婚時には不動産をどちらが引き継ぐのかで揉めやすい。また、長期にわたる返済で一方が病気や出産、育児などの都合で収入が低下した際、もう一方の配偶者だけの収入では返済できなくなるおそれもある。さらに、ペアローンを利用し、夫婦それぞれが不動産の一部を取得した場合は不動産取得税や登録免許税がそれぞれに課税される。単独での住宅ローンと比較すると初期費用が増加する点にも注意が必要だ。

②ペアローンは相続時にも注意が必要である。

ペアローンでは夫婦それぞれが団信に加入できる。しかし、これは一方の死亡によって夫婦双方のローン残債が完全に消滅するという誤解を生みやすい。一方の配偶者が死亡した場合、その配偶者が加入していた団信によって、当該配偶者のローン残債は弁済される。

しかし、生存している配偶者のローン残債は依然として残存する。住宅ローンという債務全体が消滅するわけではない点を明確に認識しておく必要がある。

③ペアローンで購入した不動産は、通常は夫婦の共有名義となる。

相続発生時、被相続人の有していた共有持ち分は、相続財産として遺産分割の対象となるため、残された配偶者にとって複雑な問題を引き起こす可能性がある。

残された配偶者が引き続き当該不動産に居住を希望する場合、他の相続人に対して、その相続分に相当する金銭（代償金）を支払う必要が生じる可能性がある。これにより、残された配偶者は住宅ローンの残債以外の負担を強いられるしまうのだ。

④ペアローンを利用して共有名義の不動産を取得した場合、被相続人の共有持ち分の評価額が、他の相続人の遺留分を侵害するおそれがある。

特に、他に十分な相続財産がない場合や、特定の相続人に多くの財産を遺贈する遺言書を作成している場合には注意が必要である。

遺留分の侵害が発生した場合、残された配偶者は他の相続人から遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを求められる可能性がある。

これは、予期せぬ経済的負担となるだけでなく、親族間の関係悪化を招く要因になりやすい。

⑤1つ目は「遺言書の作成」だ。

相続発生時における遺産分割の紛争を未然に防ぐためには、生前に遺言書の作成を行っておきたい。遺言書によって、配偶者に当該不動産を相続させる旨を明確に定めておくことで、住み慣れた住居を確保し、生活基盤の安定を図ることができる。

他の相続人からの相続財産の請求に対する抑止力ともなり得る。

遺言書作成時には、遺留分への配慮も忘れないでおこう。法定相続人の遺留分を考慮した内容にしておくことで、遺留分侵害額請求を防ぐことができる。専門家の助言を得ながら、遺留分を侵害しない範囲で、配偶者への配慮と他の相続人への配分を調整することが肝要である。

⑥2つ目は「生命保険の活用」だ。

複数の相続人が予想される場合、共有名義の不動産を特定の相続人（通常は残された配偶者）が単独で相続する際には、「代償分割」という手法が用いられることがある。

これは、当該不動産を取得する相続人が、他の相続人に対して、その相続分に相当する金銭を支払うことで相続財産の配分について調整を行うものである。

代償分割を行うための資金準備として、生命保険の活用は極めて有効な手段となる。死亡時に支払われる死亡保険金を代償分割の資金にえば、経済的な負担を軽減できる。

また、相続税が発生した時には納税資金にも活用できる。

⑦3つ目は「夫婦連生団信の検討」だ。

夫婦連生団信は、夫婦のいずれか一方が死亡・高度障害状態になった場合に、夫婦双方の住宅ロー

ン残債の全額が免除される保険である。

残された配偶者は通常のペアローンとは異なり、その後の住宅ローン返済という経済的負担から解放される。ローン残債がなくなることで、当該不動産の売却や投資物件化も検討しやすくなる。

ただし、夫婦連生団信にもデメリットはある。

通常の団信よりも金利が上乘せされるのが一般的だ。上乘せ幅はおおよそ 0.1%~0.3%程度とされ、借入金額や期間によっては、総返済額が大きく増加する可能性がある。

夫婦の一方が亡くなり、保険金で住宅ローンが完済された場合、残された配偶者のローン免除額が一時所得とみなされ、所得税が課税される点にも注意が必要だ。

⑧ペアローンを契約する際には、意外な贈与税の課税リスクについても知っておきたい。

ペアローンにおいては夫婦間であっても、経済的な利益が無償で一方から他方へ移転した場合、贈与税の課税対象となる可能性があることを認識しておく必要がある。

例として、妻の収入が大幅に減少し、妻が負担すべき住宅ローンの返済が困難になった場合、夫が妻のローン返済を肩代わりしたり、夫の資金で妻のローン分を繰り上げ返済したりするケースは贈与税に注意が必要だ。このような行為は、実質的に夫から妻への経済的利益の無償譲渡とみなされる可能性が高い。妻が本来負担すべき債務を夫が代わりに負担することで、妻は本来支払うべき金額を免れるという利益を得るからである。この場合、肩代わりした金額や繰り上げ返済した金額に対し、贈与税が課税される可能性がある。

住宅ローンの借り換え、離婚による住宅ローンの一本化を行う際も同様だ。金利条件の見直しや返済期間の変更、離婚などを理由に、夫婦のローンを一本化するケースは少なくない。この際、夫が自身の名義で多く借り入れ、その資金で妻のローン残債を一括返済した場合、妻は自身の債務を免れるという経済的利益を得る。これも、実質的には夫から妻への贈与と解釈される可能性が高い。ペアローン契約に変更が生じる際には、税理士に相談しながら進めてほしい。(岡野雄志：税理士)

6. ■ 2LDK のマンションに住む魅力は？世帯別の使い方と選び方のポイント 2025 年 5 月 7 日

<https://journal.anabuki-style.com/2ldk-merit>

概要

①2LDK とは、リビング・ダイニング・キッチンの機能を持った空間に加えて、2 つの独立した居室がある間取りのことです。

LDK と表記できる広さの目安は「10 畳以上」とされており、それ未満は DK と表記することとされます。これはあくまで不動産公正取引協議会連合会の指導基準によるものです。この基準に準拠していない不動産会社もあるため、物件探しの際は必ず間取り図で実際の広さを確認されることをお勧めします。

また、「2」と表記される居室には、建築基準法により採光・換気・天井高などに關する一定の基準が定められています。寝室や子ども部屋として使える部屋の数が担保されているのは、物件選びにおける安心要素と言えるでしょう。これらの制限をクリアしていない部屋は、「S：サービスルーム」などと表記されることがあります。居室としての条件は満たしてなくても、納戸や物置のほか、書斎やオーディオルームなど趣

味の空間にできるケースも少なくありません。

②2LDK で子育てをする場合、居室のひとつを親の寝室とし、もうひとつを子ども部屋として使うのが一般的です。

③不動産会社などが 2LDK を計画する理由は、大きく次の 2 つに分けられます。

コンパクトな住まいをリーズナブルに提供する。各部屋を広めに設計し、ゆとりのある居住空間を提供する。それにより、以下のようなメリットが生まれます。

- ・3LDK と比べて購入価格が抑えられる
- ・同じ面積の 3LDK より居住空間にゆとりがある
- ・将来的に売却や賃貸に出しやすい

2LDK は、将来的に売却や賃貸を検討しやすい物件といえます。

その理由は、物件価格が多くの人に手の届きやすい価格帯であることと、間取りの使い勝手の良さです。

2LDK は単身者や DINKS、子育て後の夫婦のほか、一人っ子や小さな兄弟がいるご家庭にも適した住まいです。幅広い世帯に価値ある生活空間を提供できるため、売却や賃貸においても高い需要が期待できるでしょう。

④2LDK を選ぶ際に重視したいポイント

居室の独立性

居室の十分な広さ

大型収納の確保

共用施設のトランクルーム

24 時間対応のゴミステーション

人気のある立地

(ライター オキハラ)

5. ■ 不動産のフロアに聞いた「安心できるマンション」の条件 2025 年 5 月 6 日

<https://dime.jp/genre/1963921/>

概要

①下図は、宅配時代に合ったセキュリティーシステムを導入したマンションの例だ。

エントランスホールに入るところにセキュリティーがあり、エレベーターホールに入る前にも 2 つめのセキュリティーがある。

不審者がマンション内に入りにくい構造、エントランスの視認性、共用部のセキュリティー機能は、防犯性を左右する重要なポイントとなる。

また、このマンションでは居住者が外部の人と顔を合わせることがないよう、郵便・宅配業者の動線は別に設けられている。マンションを選ぶ際には宅配ボックスの有無だけでなく、動線や管理人の配置、「置き配」への配慮など、トータルで考えたい。

②住民同士の顔見知りの関係も防犯面で役に立つ。

住民同士のつながりが適度にあるマンションは、防犯面だけでなく、災害時の助け合いや日常の安心感にもつながる。

グレードの高いマンションでは、1フロアあたり3～4戸で1基のエレベーターを使用する設計になっている。エレベーターで顔を合わせる人が限られることで、自然と顔見知りになり、安心感が生まれやすくなる。特に、小さな子どもや高齢者のいる家庭にとっては、こうしたご近所さんの存在が、人の目によるセキュリティーとして心強いものになるだろう。“人間関係が煩わしい”と思われがちだが、近所づきあいは安心して暮らせる土台になる。

③その一方で、住民のプライバシーを守る設計も施されている。

たとえば玄関前の“アルコーブ”と呼ばれる凹みがあることで、通路を歩く他人からの視線が遮られ、プライバシーが保たれやすい。こうしたちょっとした配慮が、住み心地と安心感につながる。

④防犯設備だけでなく、設計の工夫と住民同士の関係性に注目したい。

人の目があり、気配があり、自然と守られている。そんな“目に見えない安心”が、暮らしの質を大きく左右する。

『本当に価値のあるマンションの見つけ方』より、一部内容を抜粋・再構成したものです。

4. ■「中古の戸建て」に引っ越せば、維持費もかからず節約できる？ 2025年4月4日

<https://financial-field.com/living/entry-387695>

概要

①住宅ローンの平均返済期間は30～35年であり、新築時からローンを払い終えたマンションは築30年程度だと考えられます。この場合、今後もマンションに住み続けると、以下のような費用が発生します。

- ・修繕積立金：月平均1万4317円（築30年程度のマンション）
- ・管理費：月約1万1503円（駐車場使用料等からの充当額を除く）
- ・固定資産税：年間約12万円（月換算で約1万円）

②75歳の男性の平均余命は約12.54年とされています。

この期間マンションに住み続けた場合の費用を計算すると、あと約12年住み続けた場合、約530万円の維持費がかかる計算になります。

マンションを売却して一軒家に住み替える場合、まずは売却額と諸費用を確認

- ・築31年以上の中古マンション売却額：約2600万円
- ・1995年のマンション平均購入価格：3546万円

仲介手数料、印紙税、登記費用等を差し引いた金額が、実際に住み替えに使える資金となります。中古一軒家は築年数によって大きく価格が変わります。不動産取得税も発生します。リフォーム費用（平均649万円）や引っ越し費用（75歳の2人家族で同じ都道府県内なら約7～8万円）も必要になります。一軒家で生活を始めた後も、定期的なメンテナンス費用が発生します。主な修繕費用は以下の通り

屋根の修繕：・スレート屋根の塗り替え：20～80万円

・金属屋根の重ね葺き：90～250万円

・瓦屋根の交換：70～120万円

外壁の修繕：・外壁材の重ね塗り：50～150万円

・サイディングの上貼り：80～200万円

また、固定資産税は年間約24万円（マンションの約2倍）かかります。

一軒家では自分で修繕計画を立てる必要があります。

特に高齢期は、突然の修繕費用が大きな負担になる可能性があるため、計画的な資金準備が重要です。

一軒家は、断熱性能によっては電気代がマンションより高くなる傾向があります。

特に冬場の暖房費や夏場の冷房費の差は大きくなる可能性があるため、季節ごとの変動も考慮する必要があります。（執筆者：FINANCIAL FIELD編集部）

3. ■失敗しない計画より、“早く失敗できる”計画 山田 泰之 2025年5月

<https://newspicks.com/news/14214036/body/>

概要

①「まずは調査、それから設計して、製作、実験、評価。はい、終わり。」

「ウォーターフォール型」と呼ばれる。滝のように上から順番に作業が流れていくイメージの進行方式で、古くからシステム開発や製造現場などで使われてきた手法である。

しかし、現代の課題解決や探究型プロジェクトにおいては、この進め方だけで対応しきれるとは限らない。

②こうした一方向型の計画しかひけない学生が多いのは、もちろん本人達に責任はなく、彼らにとってそれが「唯一の計画スタイル」だからだ。

もっと言えば、それ以外の方法を誰からも教わっていない場合が殆どかもしれない。ウォーターフォール型の良さの1つとして、手順が明確で、誰が何をいつ行うかがはっきりしやすい点がある。

③現代的なプロジェクトでは、直線的な進行よりも「途中で何度も見直ししながら進む」ことが有効な場合が多い。それにもかかわらず、手戻りを避けるために最初から完璧な計画を作ろうとする。それゆえ、計画倒れや、途中で修正できずに行き詰まるケース、あるいは修正が必要と気が付いた時点では時間が足りなくなるというケースが頻発する。

④ウォーターフォール型以外のやり方が存在する

・「アジャイル型」小さな単位で試してフィードバックを受けながら進める方式

・「プロトタイプ型」：完成を目指す前に、まず試作品をつくって反応を見る方法。

・「スパイラル型」：一度に完成を目指さず、段階的に計画と実行を繰り返すやり方。

2. ■マンション高騰は終わる？ プロが読む『終焉の理由 BEST3』 2025年5月9日

<https://www.renosy.com/magazine/entries/5329>

概要

①動画【タワマンバブル崩壊!?!】マンション高騰が終焉する理由 BEST3【不動産のプロ・牧野知弘が警告!!】の内容を抜粋し、再編集したものです。

②理由はシンプルです。

「あと5年」と迫る2030年に向け、市場の前提が大きく変わろうとしているから。人口減少、超高齢化、そして変わり始めた金利の動向。

牧野さんは「高騰が続く理由は、むしろ見当たらない」と指摘します。

③第3位：増える空き家、変わる価値観…「需要と供給」の大変化

日本の人口減少・高齢化は加速中。親世代からの相続で「空き家」は全国的に急増。供給が増える一方で、若い世代の「新築・マイホーム」へのこだわりが希薄になっています。中古物件をリノベしたり、コスパを重視したり。需要の変化ですね。高額な新築マンションへの需要が減り、空き家という供給が増えれば……。価格が下がるのは、自然な流れかもしれません。

④第2位：潮目を変える？「金利上昇」と海外マネーの行方

2024年7月、日銀が利上げ。歴史的に、不動産価格が下がる前には「急激な価格上昇」と「利上げ」があった。金利が上がれば、海外との金利差が縮小。円高に進む可能性が。円高は、今まで日本の不動産を買ってきた海外投資家にとって「うまみが減る」ことを意味します。彼らが利益確定のために売りに出れば、相場を下げる要因に。一部で囁かれる「タワマンバブル」も、この動きで転換点を迎えるかもしれません。

⑤第1位：もう限界…「高すぎる価格」とリアルな購買力（実需）の壁

最大の理由は、「買える人がいない」こと。

新築価格は建築費や投資マネーで高騰。

でも、現実を目を向けると……？都内中古マンションは「5,000万円の壁」にぶつかっています。これが、今の日本人のリアルな購買力の限界なのかもしれません。いくら価格が上がっても、実際に住む人（実需）が買えなければ、市場は続かないんです。

⑥高騰が終わる可能性があるとして、その先はどうなるのでしょうか？

トレンド1：日本経済の行方次第？

「所得アップ」の実現性、結局、不動産価格は「買える人がいるか」どうか。

IT、AI、エンタメなど、日本の新しい産業が成長し、私たちの所得が上がれば、市場はまた活性化するはず。日本経済の「本当の実力」が試される局面に。

トレンド2：市場を下支えする？「家賃上昇」への社会の受容度

物価高の中、「家賃だけは上がらない」状況は不自然かも。

もし「家賃上昇はやむを得ない」という空気が社会に広がれば、不動産価格は大きく崩れずに済む可能性がある。利回りが見込めるなら、投資家も買い支えやすくなる。今年の家賃動向は、一つの試金石になる可能性も。

トレンド3：世界と日本をつなぐ「地政学リスク」の影響力

今の日本は、海外から「安全な国」と見られている。アメリカと中国の関係など、世界情勢が不安定になると、日本の不動産にお金が逃げてくる可能性も。（実際に、中国の富裕層が日本の不動産を買う動き

も) 逆に、日本周辺のリスクが高まれば、資金は引いていく。グローバルな視点が、ますます重要になる。

⑥投資のヒント：変化の波を乗り越えるために！

これらのトレンドを踏まえ、常に市場をウォッチすること。

特に「実需」の動き、つまり「本当に住みたい人が買える価格帯」を見極めるのが重要です。

もし少額から始めるなら、REIT で市場を学び、感覚を掴むのも有効、と牧野さん。

マンション価格の高騰は、実需の限界、金利の変動、需給バランスの変化という「壁」に直面しています。

その「終わり」は、すぐそこかもしれません。

しかし、その先には、日本経済の動向や社会の価値観、世界の動きによって、新たな市場フェーズが待っています。大切なのは、変化の兆しを見逃さず、冷静に情報を分析し、自分自身の判断軸を持つこと。

1. ■持ち家が賃貸か、新築か中古か、戸建てかマンションか… 2025年4月5日

<https://www.moneypost.jp/1257666>

概要

①斗比主著書『ふつうの会社員が投資の勉強をしてみたら資産が2億円になった話』（幻冬舎）より一部抜粋して再構成

②住居費を削減することを目指した時の身も蓋もないファイナルアンサーは、「すでに持っている家をリフォームして暮らす」になります。

「家がないから悩んでいるのに、すでに家がある前提なんておかしくない？」と思うでしょうが、分かりやすい例だと、親の家をリフォームして一緒に暮らすということです。

③住宅別の住居費（年間）を見ると、「注文住宅」の平均年間支払額がもっとも高く174万円。

分譲戸建住宅が126.6万円、分譲集合住宅で148.1万円、賃貸は99.5万円、中古の場合戸建住宅が106.7万円、集合受託が101.3万円。

賃貸だと99.5万円となり、一番支払いが少ないのはリフォーム住宅の75.6万円です。

国土交通省「令和4年度住宅市場動向調査報告書」をもとに作成（住宅ローンの支払額。賃貸は賃料＋共益費の合計額から計算）

④私は、両親がバブル期に注文住宅を購入したため、1億円以上の住宅ローンを定年退職後も返済し続けなければならなかったと知り、子どもながらに「家は持たない！」と強く心に誓ったものでした。

結果的に、自ら発案して、今のパートナーの実家を二世帯住宅にリフォームしました。

私もリフォーム費用を1000万円ほど負担し、現在も義理の両親に賃料を毎月支払っているものの、周辺相場からすればだいぶ安い住居費で生活できています。

⑤次の選択肢は何になるかと言うと、実は、賃貸と中古マンションと中古戸建の年間支出が100万円程度で並んでいます。

その次は大きく差が開いて、新築の分譲戸建、分譲マンション、注文住宅と続きます。

どうしてこのような差がつくかと言うと、日本では新築の住宅が高く評価される傾向にあるからです。

日本で新築物件が評価されるのは、住宅の供給戸数に占める新築と中古の割合からも分かります。アメ

リカやイギリスでは 8～9 割が中古なのに対して、日本は 2 割です。日本は人口も婚姻数も減少し続けているのに新築の方が購入されているということは中古の住宅が解体されているか、空き家として残っているということになります。

価格は需要と供給で決まりますから、新築を求める人が多く、中古を求める人が少ないのであれば、結果的に新築と中古とで価格差が生まれることになります。

⑥では、「中古でも安ければ良い！」と妥協できた時に、中古戸建と中古マンションではどちらがお得でしょうか。

降雪地帯ではマンションの方が暖房効率が良いというような地域の特殊事情を除けば、一般的には、中古戸建の方が高いスペックの家に住むことができます。

理由は、戸建とマンションの評価方法に違いがあるからです

⑦それぞれの住宅にいくらの価値があるかは様々な評価方法があるのですが、一つの考え方として、最初に購入した時から建物の価値が徐々に減っていくというものがあります。

最終的に 1 円（要するに無価値）になるまで、どれくらいの期間がかかるかは、耐用年数でおおよそ決まっていますが、一般的に戸建は 22 年、マンションは 47 年とされています。

戸建の方が早く価値が目減りするという事です。なぜ倍以上も耐用年数が異なるかというと、建物の構造の違いです。日本の戸建住宅の多くは木造建築ですから、鉄筋が多いマンションと比べると耐久度は低く見積もられます。

⑧ただ、築 22 年の戸建はボロボロになって住めなくなっているでしょうか。

そんなことはないというのは皆さんも体感で分かるかと思います。

特に、1981 年（昭和 56 年）6 月施行の新耐震基準を踏まえて建てられた、同年 9 月～10 月以降に完成した住宅であれば、震度 6～7 の地震でも倒壊しないよう、躯体がかなりしっかりしています。築 20 年どころか、築 30 年、築 40 年であっても、まだまだ住める戸建は多くあります。

⑨しかし一般的な評価方法では、中古戸建は築 20 年も経つと、建物の価値はほぼゼロとみなされ土地代だけになります。

マンションの場合は築 20 年でも建物の価値はまだ半分以上残っているし、最近は、新築マンションの代わりに人気になっていて、なかなか値段が下がらなかつたりします。

その結果、予算を決めて家探しをした場合、中古戸建の方が中古マンションよりスペックが高いという可能性がありうるわけです。

とはいえ、中古マンションを否定する気はありません。中古戸建と同様、新築マンションに比べれば安く購入できる可能性は高いです。ただ、修繕積立金が十分でないケースがあることに注意しましょう。

⑩大規模修繕をしないと、マンションが急激に劣化し資産価値がなくなるばかりか住めなくなることもありえます。そのため、修繕積立金を改めて積み増さないといけないのですが、なかなか一筋縄ではいきません。安く中古マンションを購入できてラッキーと思ったら、後になって修繕積立金の積み増しが求められる、なんていうこともありうるわけです。

⑪なお中古戸建でも、屋根の葺き替えや壁の塗装などのメンテナンスがしっかり行われていないために、雨漏りが発生したなんてこともありえます。怖い話をすれば、シロアリが床材だけでなく基礎部分も食べていると耐震性能に影響が出ます。

このように、中古物件の購入時には自分でじっくり調べるか、第三者のアドバイスを受けるなどして「思っていたのと違う！」事態を避けるようにしましょう。(マネーポストWEB)

販売動向

7. ■福岡市の2024年新築分譲マンション平均価格5,598万円は40.1%増 2025年5月13日

<https://fukuoka-leapup.jp/biz/202505.53880>

概要

①不動産経済研究所 2 は月 26 日『全国新築分譲マンション市場動向 2024 年』を発表。

福岡市の2024年新築分譲マンション平均価格は、前年比40.1%増の5,598万円だった。

新築分譲マンションの平均価格における前年比の伸び率では、札幌市、仙台市、名古屋市、広島市と共に構成する主要地方5都市において最大の伸び率となっている。

また、首都圏の東京23区および東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を伸び率で上回り、さらに近畿圏の大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県よりも高い伸びを示していた。

②2024年の新築分譲マンション平均価格が5,598万円だった福岡市は、主要地方5都市において仙台市の5,890万円に次ぐ金額となっている。

首都圏内においては、埼玉県の同5,542万円よりも高く、大阪府の同5,549万円をはじめ近畿圏の2府4県をすべて上回っていた。

『全国新築分譲マンション市場動向 2024 年』

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/619/zm2024.pdf>

6. ■新築マンションの郊外化は今後も進むのか～時事解説 2025年5月4日

LIFULL HOME'S PRESS 時事解説

https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00395/

概要

①2021年以降4年以上続く円安の進行により、資材価格の高騰および高止まりが続いている。

また建設業・運輸業の2024年問題：残業時間規制を契機として、住宅建設にかかる人件費の上昇にも歯止めがかかる状況にはなく、住宅地価の安定的な上昇と合わせて、“住宅建設のトリプルコストプッシュ”による物件価格の上昇は、年を追うごとに顕著になっている。

この状況を反映して、東京都心の新築マンションは平均で1億円を突破する状況が2年以上続いており、坪単価も700万円、1,000万円超などの“派手な価格”での分譲が継続している。

一方、立地条件に優れた都心の中古マンションも2億円、3億円という価格で流通する住戸が少なく、なかには10億円、18億円といった“局地バブル”を思わせる価格帯での売買事例もあり、特にマンションの価格は1990年代初頭のバブル期を遥かに凌ぐ水準にまで高騰している。

②この状況にあつては、一般的な所得者層が東京や大阪などの市街地中心部で物件を購入するには極めてハードルが高く、郊外方面へと拡散する購入ニーズに合わせて、より物件価格が安価な都市圏郊外エリア、もしくは準郊外エリアでの新築マンション分譲が明らかに増加し始めている。

実際に、開発エリアを都心・近郊から郊外もしくは地方圏に完全にシフトしているマンション・デベロッパーも少なくないから、当面は実需物件を中心に、郊外 & 準郊外でのマンション分譲（および戸建分譲）が活性化すると考えられる。

特に郊外エリアでの事業期間が長期化する大規模マンションでは、開発用の用地取得が地価上昇以前の比較的早い時期に完了しているケースもあり、価格が相対的に割安に見える物件や値ごろ感のある物件がまだ残っていることから、急速に人気が高まる状況にある。

③ただし、郊外 & 準郊外および地方圏でのマンション分譲活性化は、“ローカル億ション”が着実に増えている例を挙げるまでもなく、今後も現況の価格で分譲が継続される保証はない。これまでマンション分譲プロジェクト自体が少なかったエリアでのニーズの掘り起こしが奏功した結果とも言えるが、今後どこまで価格上昇にユーザーニーズが追従できるのかは不透明と言わざるを得ない。

④供給エリアの選定では需要とのミスマッチに留意が必要 ～ 菅田 修氏

今回は着工戸数の推移を確認する。

近年、住宅価格の高騰やリモートワークの浸透に伴い、郊外での供給が増えていると指摘されている。1都3県合計の分譲マンション着工戸数は、コロナ禍前の2015～2019年の5年平均で6万戸／年の水準を超えていたのに対し、2020～2024年の5年平均は約5.2万戸／年と15%を超える減少となっている。

供給されているエリアを確認すると、上述の5年平均と比較して、神奈川県は3.2%減、埼玉県は9.0%増、千葉県は2.6%増となった。

その一方で、東京都は24.7%と大幅に減少しており、東京都以外の供給が大幅に増えたと言うよりも東京都の供給が大幅に減少したことで相対的に郊外での供給の増加が目立って見えるのが実態と考えられる。

⑤2024年10月に住宅金融支援機構が実施した調査では、今（今後1年程度）を「買い時だと思う」「どちらかと言うと買い時だと思う」と回答した割合が54.4%と過半数を超えている。

その理由として、「住宅ローン金利が上がりそう（42.0%）」、「住宅価格が値上がりしそう（36.9%）」を挙げる回答者が多く、住宅価格の高騰で買いづらくはなっているにもかかわらず、今と比べてさらに経済条件が悪化することを懸念して住宅購入を検討している需要者が多いことがうかがえる。

⑥子育てしながら夫婦共に仕事を継続するには、実家に近いなどの理由がなければ、郊外居住では時間的余裕が持ちにくい。

このことは、価格高騰で郊外化が指摘されていた平成バブル期やリーマンショック前後よりも価格だけの理由で郊外居住を選択することは難しいと感じる需要割合が高まっていることを示唆しているように感じる。少子化対策が国家問題となっている昨今の社会情勢を鑑み、共働き世帯の生活環境を考慮すると、通勤負担が軽減できる東京都（特に23区）での住宅供給が少なくともコロナ禍前の水準に戻ることが望ましいだろう。

⑦現状の供給エリアは、需要と供給のミスマッチが生じている可能性が高く、ニーズに応じて適切に物件

供給ができる経済環境となることが望まれる。

⑧長らく一次取得層の引き合いが中心だった首都圏郊外のマンション市場は大きく変わった。すでに地元の購入検討者の購買力は追い付かなくなっている。

5年ほど前にファミリーマンション住戸の相場が4,000万円を切っていたエリアも今は平均6,000万円台だ。

現在、首都圏郊外の新築マンションを購入している地元客はおおむね代々の地主や士業関係者ら富裕層・高所得層が中心だ。

最も多い顧客は東京都心から流れてくるDINKS、パワーカップルら。上述した値ごろな価格帯の大規模物件も地元の購入検討者の大勢にとっては割高で、市内や近隣からの購入はおおむね3割ほどにとどまる。

⑨今後はこの傾向がより強まりそうだ。マンションデベロッパーの首都圏郊外での選択肢は限られる。新たな主要顧客となった地元の富裕層・高所得層や、沿線沿いに東京都心から移ってくるパワーカップルらに選ばれるのは、より厳選したピン立地の、より付加価値と希少性の高いシンボリックな物件だ。

具体的には通勤利便性の高い地域のターミナル駅の駅前大規模再開発エリアに建つタワマンなどで、今後供給される物件の平均価格は1億円超えも珍しくない。そのような物件は投資家の食指も動かす。東京都心の物件の値上がりで手が届かなくなった国内外の投資家の一部も郊外の優良物件を選ぶようになってきた。

投資マネーの流入はさらなる価格上昇につながる。東京都心と同様に立地・物件内容の希少価値とキャピタルゲインへの期待が販売を牽引する市場に今まさに向かっている。すでに郊外の物件でも竣工・引き渡しとほぼ同時に2、3割上乗せされた価格で転売される事例が増えている。

⑩価格の上昇はどこまで波及するか。

少なくとも通勤1時間ほどの範囲は都心と同様に過熱する状況が予想される。

東京都心の物件ほどの上がり幅にはならないが、都心と同様に首都圏郊外も供給規模は縮小し、実需ではなく富裕層・高所得層及び投資家のために厳選された立地の高付加価値の物件が細々と供給される市場となっていくのではないか。（北川 友理：「日刊不動産経済通信」記者）

5. ■タワマンに住める年収の基準などがありますか？ FINANCIAL FIELD2025年5月3日

<https://financial-field.com/living/entry-396189>

概要

①国土交通省が発表した「令和5年度マンション総合調査」によると、単棟型「20階建て以上」の管理費は月額平均2万4585円です。単棟型の月額平均は、1万7214円のため、タワーマンションの管理費は比較的高いといえるでしょう。

②タワーマンションの購入の際、無理なく返済できるとされる条件として、「借入時に頭金を購入価格の20%程度用意し、月々の返済額が手取り収入の25%を超えない」を満たすことが望ましいとされています。

住宅ローンの返済額の目安や、借入時の頭金の金額などから逆算すると、「世帯年収 1000 万円以上」が一つの目安となるでしょう。

価格は、安くても 5000 万円前後になります。住宅ローンを 30 年で返済すると仮定し、先ほどの条件を加えた場合の必要な年収目安額は表 1 購入価格 頭金 (20%) 月々の返済額 (手取りの 25%) 手取り年収世帯年収 5000 万円 1000 万円 約 14 万 1000 円 約 677 万円 約 930 万円。

4. ■ 高騰する大阪圏・名古屋圏の中古マンション価格 Finasee 編集部 2025 年 5 月 13 日 <https://media.finasee.jp/articles/-/16063?sm=20250513>

概要

①大阪市。

平均価格が最も高いのは「北区」「中央区」でともに 1 億円超。

また平均騰落率が最も高いのは北区で、新築分譲時の 2 倍超にあたる 104.8%だった。

福島区の「築 11～15 年」「築 16～20 年」、西区の「築 6～10 年」、浪速区の「築 6～10 年」「築 16～20 年」、北区の「築 6～10 年」「築 11～15 年」「築 16～20 年」で平均騰落率が 100%を上回り、新築分譲時から 2 倍を超えた。

梅田から難波にかけてのタワーマンションの騰落率が顕著で、平均を押し上げているようだ。

②京都市。

最も平均価格が高いのは「上京区」で 1 億円超。

また平均騰落率では「中京区」が 65.4%と最も高かった。中京区の「築 16～20 年」、左京区の「築 16～20 年」、下京区の「築 11～15 年」で平均騰落率が 90%を超えており、新築分譲時の 2 倍に迫る水準だ。

京都市は「築 5 年以内」の平均騰落率が 13.5%だった。他の築年数は 40%を超えているだけに、築浅物件の騰落率の低さが顕著だ。

調査では新築時価格の上昇ほどは中古の需要が高まっていないことが背景の 1 つではないかと分析している。

③名古屋市。

平均価格が最も高いのは「東区」で 5481 万円だった。

そのほか千種区、中区、昭和区でも 5000 万円を超えた。新築分譲時からの平均騰落率でも、東区が最も高く 15.0%だった。平均価格で 1 億円超、平均騰落率で 100%超の地区があった東京圏、大阪圏に比べると上昇圧力は低い傾向だ。中区の「築 6～10 年」で 31.1%。伏見駅近くの物件が平均を押し上げていると考えられる。

3. ■新築分譲時よりもどのくらい高い？ 都心部中古マンション価格高騰 2025年5月13日

<https://media.finasee.jp/articles/-/16062>

概要

①マーキュリーによる中古マンション価格動向に関する調査。

千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、江東区、品川区、目黒区、世田谷区、渋谷区、豊島区と、実に23区の半分近い11区で平均価格が1億円超えという結果だった。「千代田区」「港区」は2.9億円を超え、3億円に迫る水準だ。

②新築分譲時からの平均騰落率を見ると、最も高いのは港区で171.8%。

千代田区（147.4%）、中央区（126.8%）と続く。中古価格が新築分譲時の2倍を超える計算。

築年数別で平均騰落率が最も高いのは港区の「築11～15年」で、233.6%。超高級マンションが立ち並ぶ3A地区（麻布・青山・赤坂）のタワーマンションなどが騰落率を押し上げているようだ。

③横浜市。

平均価格が高いのは、みなとみらい地区がまたがる「西区」「中区」で、いずれも9000万円超だった。

平均騰落率は西区が83.4%、中区が72.8%だ。

平均価格が高いのは中区の「築5年以内」で1億4406万円。

平均騰落率で100%（新築分譲時の2倍）を超えたのは西区の「築11～15年」「築16～20年」、神奈川区の「築16～20年」だった。なかでもみなとみらい地区など沿岸部のタワーマンションが騰落率の押し上げ要因になっている。

④川崎市。

平均価格ではタワーマンションが立ち並ぶ武蔵小杉のある「中原区」が9087万円と最も高い。

平均騰落率では川崎駅に近い「幸区」が70.0%で1位だ。

特に幸区の「築16～20年」は平均騰落率が99.9%と新築分譲時からほぼ2倍。

川崎駅に近いタワーマンション群の騰落率が突出していることが背景にある。

⑤マーキュリー 調査名：中古マンション価格動向 調査：2025年1月～2025年3月

調査対象：東京23区、横浜市、川崎市、大阪市、京都、名古屋

2. ■東京中古マンション、"億ション"の割合急増！ 最も多い価格帯は？ 2025年4月10日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250410-3180530/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①LIFULL HOME'Sは、2019年からの1億円以上の中古マンションの掲載割合と反響(問い合わせ)推移の調査結果を4月8日発表した。

集計はLIFULL HOME'Sに掲載された中古マンション(2019年1月～2025年3月)から行われた。

②東京都においては、2019年の億ション割合が2.6%だったのに対し、直近の2025年では15.0%にまで増加している。

近神奈川県においても2019年0.1%から2025年0.9%となだらかな増加が見えた。

③近畿圏については大阪府が2019年0.4%から2025年2.6%と最も増加幅が大きく、京都府は増減を繰り返しながらも直近では1.7%と増加傾向となった。

④もっとも掲載数が伸びた東京都の億ション問い合わせ数の推移を価格帯(1億円台/2億円台/3億円台/4億円台以上)ごとに見たところ、最も増加幅が大きかったのは「3億円台」の物件で、2024年は2019年対比866.2%となった。

その後に「4億円以上」(2019年対比555.6%)が続いており、中古マンション市場においても物件の高額化の傾向が顕著だった。

1. ■平均価格 5145 万円】札幌の新築分譲マンション高騰過去最高 2025 年 5 月 15 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=50782>

概要

①札幌市の新築分譲マンションの高騰が止まりません。

2024年の平均価格は過去最高となりました。割高な中心部を避け、周辺部の物件が注目を浴びています。キーワードは「JR 沿線」です。

②「JR 発寒中央駅から徒歩 4 分と抜群のアクセスに立地するマンション。

1 階の共用部には、まるでホテルのようなラウンジが広がっています」モデルルームが公開された、札幌市西区の JR 発寒中央駅すぐそばに建設中のマンション「ブランシエラ札幌発寒」です。「75 平方メートル、3LDK の物件です。各部屋にはそれぞれ収納や、ウォークインクローゼットを備えています。リビングも開放的で広々としています。若い夫婦はもちろん、家族世帯など幅広い世代に使い勝手が良さそうにつくりなっています」

地上 14 階建てで、2026 年 2 月に完成予定。

③「都市的な利便性と郊外的な自然がほどよく調和しているエリアが、最近の供給の特徴になってきている」

2024 年の札幌市内の新築分譲マンションの平均価格は 5145 万円。前の年と比べ 3.3 パーセント上昇し、過去最高となりました。

④背景にあるのは。

「半導体メーカー『ラピダス』の建設に労働者や建築機材が集中し、他のいろいろな工事の優先度が後順位にされて建設費が高止まりしているという状態」(志田さん)

全国的な資材や燃料などの高騰に加え、北海道の場合「ラピダス」の建設がそれに拍車をかけているというのです。

⑤その傾向が特に目立つのが北海道新幹線延伸を見据えて、JR 札幌駅を中心に再開発が進む札幌中心部。そこで、割高な中心部からシフトする動きが出ている。「都心部を少し離れ郊外のエリアで、価

格が抑えられる所で供給するのが今の分譲マンション市場の方向性。『JR 沿線』が新たな注目ポイントに」
(志田さん)

⑥中でも「ラピダス」通勤圏の JR 沿線が注目を浴びているというのです。モデルルームが公開された JR 発寒中央駅近くの分譲マンション「ブランシエラ札幌発寒」は、JR 北海道が自社の土地以外で初めて手がけるケースです。

その狙いは、「沿線の価値向上を図り、本業の鉄道事業に貢献すべく住宅事業に力を入れている。

Kitaca 定期券の 20 パーセント相当額を電子マネーでバックするサービスを、この物件購入者に適用する」
(JR 北海道)

価格は 3000 万円台後半からで、販売は 6 月下旬からを予定しています。中心部から離れた周辺部、そして JR 沿線が札幌の新たな分譲マンションのトレンドとなるかもしれません。

業者の動き

5. ■くすりの窓口、マンション内への処方箋受付機の導入拡大に向け連携 2025年5月26日

<https://www.media-ir.com/news/?p=137819>

概要

①くすりの窓口は5月26日、日本調剤との連携により、同社が製造・販売する「処方箋受付機」を東京都および埼玉県内のマンション3物件に設置したと発表。

これにより、居住者は処方箋を機器で送信後、自宅にしながらオンラインで薬剤師による服薬指導を受け、宅配ロッカーやポストを通じて薬を受け取ることが可能となる。

②くすりの窓口は従来、薬局やドラッグストア、オフィスビル、コンビニエンスストアなどへの処方箋受付機の設置を進めてきたが、今回の提携を通じてマンション市場への本格的な展開を開始した。

都市部の集合住宅における利便性向上や医療アクセスの改善に資する取り組みとして、今後も設置箇所の拡大と受け取り手段の多様化に対応していく考えである。

③対象マンションは、東京都江東区の「アルファシティ大島」、中央区の「ザ・パークハウス晴海タワーズク ロルレジデンス」、埼玉県草加市の「ソライエ草加松原シティテラス」の3物件である。

対応する薬局はすべて日本調剤が運営しており、専用サイトを通じて詳細情報も確認できる。処方箋の送信から服薬指導、薬の受け取りまでを非対面で完結できる本サービスは、時間の有効活用や感染症対策の観点からも注目されている。

4. ■JUIDA・東急コミュが「ドローン点検スペシャリスト」資格創設 2025年5月28日

<https://drone-journal.impress.co.jp/docs/news/1187341.html>

マンション、飛行するドローン、操縦者のイメージ画像

概要

①日本 UAS 産業振興協議会（JUIDA）、東急コミュニティー、ハミングバードの3社は、2025年6月より、マンション点検・調査におけるドローンの安全飛行技能を有する操縦者育成を目的とした資格「ドローン点検スペシャリスト」を共同で創設する。

その第1弾となる「マンション外壁編」を開始した。

②マンションなどの建物点検分野では、外壁目視点検が困難な高層建物や大型建物の点検、点検費用や点検業務工数の削減、赤外線画像などのデータに基づいた客観的な点検結果の取得に対して、ドローンの活用が期待されている。

2022年12月にドローン操縦士の国家資格制度が始まり、有資格者は増えている一方、現場では即戦力となる操縦者が不足しているという。ドローン資格を保有していても、実際の点検現場で求められる

操縦技術や運用知識が足りていない現状があり、スキルと現場ニーズにギャップが生じている。

③JUIDAと東急コミュニティーがカリキュラムを監修し、ハミングバードが教育を担当。

東急コミュニティーの現場をはじめ、マンションなどの住居を中心とした建物調査で即戦力のある人材を育成する。

資格取得後を見据え、マンションの点検現場で直ちに活躍できることを目指す。

(ドローンジャーナル編集部)

3. ■大日本印刷、マンション・集合住宅向けのカーシェア事業提供開始へ 2025年5月28日

<https://ligare.news/story/dnp-0528/>

概要

①大日本印刷は5月27日、琉球日産自動車と契約を締結し、同社グループが提供する「Citrus Smart Cars」を活用したマンション・集合住宅向けのカーシェア事業を6月に開始することを発表した。目的は、マンションや集合住宅などの生活拠点を活かしたカーシェアサービスの提供だ。居住地から車を借りる場所までの移動の時間と負荷をかけることなく、カーシェアリングが可能となることを目指す。

さらに、利便性の高いCitrus Smart Carsのシステムを活用して提供するという。

②DNPは、さまざまな拠点と連携して同サービスを提供していくことで、シェアリングエコノミーへの移行を加速させ、未来のスマート社会の実現に貢献していくと述べている。

2. ■国内初、マンション査定に生成AI活用 LIFULLら2社が新サービス開発 2025年5月20日

<https://honline.sohjusha.co.jp/20250520-1/>

概要

①LIFULLと不動産仲介業などを手掛けるウィル（兵庫県宝塚市）は、LINEを使った生成AIによるマンション価格査定サービス「AIウィルくんのマンション査定 BETA（LINE）」を開発、2025年5月20日からサービス提供を開始した。

②このサービスは、自宅マンションの査定を希望するユーザーが、LINE上での生成AIとの対話を通じて、非対面で目安価格を把握できるもの。

ユーザーが物件情報（所在地、間取り、築年数など）や特徴を入力すると、生成AIが査定価格を提示するという流れだ。

また、AIが査定価格に影響するプラス要因・マイナス要因を的確に把握することで、その根拠を説明できることがポイント。これまでも機械学習型AIを使った査定サービスはあったが、機能は査定価格の提示にとどまっていた。今回、生成AIの利用によって価格の根拠まで説明できるようにしたことで、査定結果に対するユーザーの納得感を得られやすくなった。

③加えて、気になる点を質問し、会話を重ねることで、より高く売却するための戦略などもAIが分かりやすく解説してくれる。

現在のサービス提供エリアは関西圏（大阪府・兵庫県）のみだが、今後は順次対応エリアを拡大する方針。さらに、戸建て・土地など、マンション以外の物件種別にも対応できるようにしていく。

1. ■旧社宅を1棟全戸ZEH水準リノベーション 奥村組のCRE戦略とは小濱淳一 2025年5月

https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01259/

概要

①企業の不動産を経営に最大限有効活用していこうという発想に基づいて生まれた「CRE戦略」。Corporate Real Estateの略であり、「不動産の有効活用で企業価値の最大化を図ることを目的に行う戦略」と定義される。

ストック不動産の再生事業を一つの柱としてCRE戦略を推進するのが奥村組だ。社宅制度の廃止によって生まれた6棟の社宅を活用し賃貸マンションに再生した。

②2025年3月、兵庫県西宮市で竣工した「OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGO」

旧社宅を活用した物件のひとつ。1棟丸ごと高品質なリノベーションを行うことで、不動産の価値を最大限に高めていくものだ。今回のプロジェクトにあたり、多くの事業用不動産のリノベーション実績を持つリノベる株式会社を事業パートナーとして選定、手法としてZEH水準リノベーションの採用を決定した。

そして、断熱特許工法を活用した省エネリノベーションに強みを持つ積水化学工業と協業し、3社でのプロジェクトとして実施した。

Bタイプ506号室。全面バルコニーに面した、陽光あふれるLDK（写真）

住戸の専有部分は、1LDKから3LDKまでの5つのタイプが用意される。

大規模修繕として外壁補修を行い、階層ごとに塗り分けられた外壁（写真）

③ZEH水準リノベーションとはどのようなものか。

(1)断熱・壁・天井・床の断熱施工

- ・壁面は、積水化学グループが展開する「マルリノ」の断熱特許?法採用
- ・樹脂製の内窓設置 ・高断熱玄関ドア採用

(2)省エネ・高効率エアコン・高効率ガス給湯器（エコジョーズ）

- ・高断熱浴槽・節湯水栓・DCモーター搭載24時間換気扇

(3)性能評価 ・温熱計算で熱環境を数値化

- ・省エネ性能の評価・認定制度BELS（ベルス）において「ZEH Oriented」取得

海外

9. ■ 1 台無料、2 台目 2000 円、3 台目 2 万 2000 円…韓国・マンション駐車対策 2025 年 5 月 2 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3575898>

概要

①韓国のあるマンションが多数の車両を保有する住民に最大月 52 万ウォン（約 5 万 2000 円）の駐車料金を課すと告知したことに賛意が寄せられている。投稿者は、自身が居住するマンションの駐車料金に関する告知を公開し、「スッキリした。3 台目からは許可しなければもっと良かった」と意見を書き込んだ。

②料金表を見ると、車 1 台なら駐車は無料、2 台目からは月 2 万ウォン（約 2000 円）の料金が発生する。それ以上だと料金が大きく跳ね上がり、3 台目は月 22 万ウォン（約 2 万 2000 円）、4 台目に至っては月 52 万ウォン。5 台以上は「登録不可」と明記されている。

また、マンション管理事務所は訪問車両の駐車時間にも制限を設定。1 世帯当たり月 100 時間を基本とし、超過分については 1 時間当たり 1000 ウォン（約 100 円）を請求する方針を示している。

③「不動産インフォ」によると、韓国のマンションの平均駐車可能台数は世帯当たり 1.06 台。駐車スペースをめぐる争いが頻発しており、一部マンションは登録台数の制限や駐車料金の大幅引き上げで対応している。（KOREA WAVE）

8. ■ 韓国人が住む家も足りないのに…ソウルのマンションを買い漁る外国人 2025 年 5 月 28 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/490462.html>

概要

①韓国に滞在する外国人の数が 260 万人をはるかに超え、人口全体の 5%を超過し、外国人が韓国の住宅売買市場のライバルとして浮上している。外国人世帯を含めたソウルの住宅普及率は 90%に下がり、全国的に見た場合 100%を割り込んでいる。

住宅供給が不足している現在の状況では、外国人の住宅購入障壁を高める必要があるとの意見が出ている。

②27 日の裁判所登記情報の不動産（建物、土地など）の所有権移転申請現況によると、2024 年に外国人が購入した韓国国内の不動産件数は 2 万 7079 件で、全体（357 万 8246 件）の 0.8%を占めた。今年の 1 月から 4 月までは 7963 件が購入され、全体（113 万 4088 件）の 0.7%を記録した。2021 年までは 0.5%水準だったが、増加傾向が続いている。

③マンションなどの集合建物に限定した場合、その割合はさらに増加する。

外国人のマンション売買件数は 2024 年に 1 万 6140 件で、全体（149 万 8123 件）の 1.1%を

占める。今年 4 月の累積でも 4935 件が購入され、全体（47 万 6438 件）の 1%を占めている。2021 年の 0.7%から急速にその割合が増えている。

④外国人の集合建物購入の 3 分の 2 は首都圏に集中している。

今年 4 月の累積割合も 74.5%に達した。外国人が最も多く購入した地域は仁川市富平区であることが分かった。仁川市富平区は 2021 年から 2024 年まで 4 年連続で全国の市郡区の中で外国人が最も多く住宅を購入した地域であることが分かった。続いて安山市檀園区が 2 年連続で 2 位を記録した。

⑤外国人がソウルの住宅を購入する割合は 2024 年に 16.1%、今年 16.7%を記録したが、これは住宅価格の急騰期だった 2021 年（20.2%）よりは減少している。ソウルの住宅価格が急速に急騰したことで購入の障壁が高くなったものと分析されている。

⑥国籍別では、中国人の買い越しが 60%を占めた。中国人は 2024 年に 1 万件を超える集合建物を購入して全体の 63.5%を記録し、米国人、カナダ人がそれに続いた。

上位 3 か国の割合は全体の 83.4%と集計された。今年 4 月までの中国人の購入割合は全体の 61.5%だった。

⑦オフィステルなどの住宅賃貸市場では米国人、カナダ人が頭角を現している。

不動産所有権保存登記の現況によると、2024 年の外国人の集合建物登記件数は 224 件で、全体（59 万 951 件）の 0.04%で 2021 年（0.12%）より減少した。ただし、米国人と中国人がそれぞれ 90 件を登記しており、最も多かった。2021 年と 2023 年にはカナダ人がそれぞれ 534 件、126 件と最も多い登記件数を記録した。

通常、保存登記は未登記の不動産に対する最初の所有権を登記する手続きだが、このような保存登記が京畿道などの特定の地域に集中する事例が多いことを考慮すると、海外の不動産開発業者が韓国国内でオフィステルなどの集合建物を建てた後、賃貸前に保存登記をしたものと分析されている。そのため、年度別の偏差が大きいものと推定されている。住宅売買市場でも賃貸市場でも、外国人の需要が全般的に増加している。

⑧特に住宅売買市場で外国人の比率が増え、実質的な住宅普及率は実際の統計よりさらに少なくなるとの指摘が出ている。住宅普及率は人口住宅総調査の結果、一般世帯数を総住宅数で割ったもので、2023 年時点で 102.5%を記録している。しかし世帯全体の 2.8%（63 万 7218 世帯）を占める外国人の世帯数を含めた場合、住宅普及率は 99.6%に下落し、住宅数が不足していることが分かる。外国人の世帯数を考慮した場合、首都圏の住宅普及率は 97.2%から 93.6%に下落し、特にソウルは 93.6%から 90.3%に下落する。

オフィステルは住宅数に含まれないが、オフィステルを含めた場合、住宅普及率は上昇するものとみられるが、オフィステルの世帯数に関する正確な統計はない。

⑨外国人が住宅売買市場のライバルとして頭角を表している現在の状況で、住宅売買において韓国人と外国人を同等に扱うかどうかについて考慮する必要があるとの意見が提起されている。特に、外国人は融資や税金などにおいて韓国国内の規制が適用されず、韓国人に比べて有利な状況になっている。

住宅産業研究院のキム・ドクレ研究室長は

「ただでさえ住宅が不足しているソウルなどに外国人の需要まで加わり、本来住んでいる韓国国内の住宅購入者に影響が及ぶ恐れがある」

「外国人が関心を寄せる一部の地域について、どのような対策を講じるべきか議論が必要だ」
「国際規範では外国人を差別すべきではないとされているが、国際秩序が崩れている状況で外国人の需要が集中している地域に対して(差別化する方案を)考える必要がある」
「他国では外国人が住宅を購入する時に印紙税を高めるなどの方式により、実際の購入価格がより高まるようにしている」と付け加えた。

⑩LH 土地住宅研究院によると、オーストラリアでは外国人が居住用の不動産を売却する場合、国内人とは異なり譲渡所得税を 7%から 8%程度多く支払う必要がある。

カナダでは非カナダ人の住居用不動産の購入を 2023 年から 2 年間一時的に禁止することを決めたが、これを 2027 年まで延長した。シンガポールでは外国人が住宅を 2 つ以上購入する際には追加の印紙税を課している。(wowkorea.jp)

7. ■ 韓国のセレブたちが大挙して住む「高級マンション」…1 戸 25 億円 2025 年 5 月 20 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3578682>

概要

①韓国国土交通省の実取引価格公開システムによると、ソウル市龍山区漢南洞にある「ナインワン漢南」専有面積 273 m²の物件が、今年 2 月に個人間で 250 億ウォンで取引された。

同じ広さの物件は、昨年 8 月にも同額で取引されており、今年に入って「ナインワン漢南」での売買は 5 件。取引価格は最低 102 億ウォン（専有面積 244 m²、2 月取引）から 250 億ウォンの間で推移している。

②「ナインワン漢南」は 2019 年に入居が開始された全 341 戸の高級住宅団地で、専有面積 244 m²のペントハウスが 124 戸、273 m²のメゾネットタイプが 43 戸ある。

BIGBANG の G-DRAGON や BTS（防弾少年団）のジミン、RM のほか、ペ・ヨンジュン & パク・スジン 夫妻、チュ・ジフン、イ・ジョンソクら多くの有名芸能人や財閥関係者が居住していることで知られる。建物間を広く取り、プライバシーの保護に優れた設計がなされており、出入り管理も厳格なため、有名人に特に人気が高い。

③また、今年の公示価格（公的評価額）も大幅に上昇しており、専有面積 244 m²の公示価格は昨年の 106 億 7000 万ウォンから今年は 163 億ウォンに上昇。これは韓国内で 3 番目に高い評価額のマンションだ。（KOREA WAVE）

6. ■ ソウルのマンション価格東京の約 3 倍 韓国ならではの教育事情 2025 年 5 月 19 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/05190540/?all=1>

概要

①日本でいうところのマンションを、韓国ではアパートと呼ぶ。首都・ソウルでも、とりわけ江南 3 区（江南

区、瑞草区、松坡区）と呼ばれる地域は、1戸あたり数億円のアパートが立ち並ぶ高級住宅地だ。

②「韓国のアパートは日本のマンションと違って、トイレや風呂が二つあったりします。

また、寒暖差が激しいこともあり、外気の影響を受けやすい角部屋や最上階はあまり好まれません」（ソウルの不動産会社関係者）

しかし、何より日本と韓国で大きく違うのは、その値段だ。東京23区の新築マンションの平均価格は1平方メートルあたり約172万円。ここ数年でずいぶん値上がりしたが、対するソウルは約503万円と3倍近い。ちなみに、1人当たり国民総所得（GNI）は日本が約3万4500ドルで韓国は3万6624ドルとほぼ同じ。東京23区とソウルの面積もそれほど変わらない。なぜ、これほど値段の差が開くのだろう。

③「東京とソウルの住宅事情の違いは、ソウル市民が圧倒的にアパート（集合住宅）を好むことにあります。一方、日本では“一国一城の主”と言われるように、都心のマンション住まいよりも郊外の戸建てを選ぶ人がいる。ソウルでアパートが好まれるのは治安面での安心感もありますが、そもそも戸建ての需要が少ないのです。誰もが都心のアパートを欲しがるのですから、勢い、値段が高くなってしまいます」（同）

④ジャーナリスト・崔碩栄氏

「ソウルのアパート価格は異常なレベルですが、背景には教育事情も大きく影響しています。例えば韓国には日本のような中学受験はありません。一方、高校はというと中学時代の成績によって、住んでいる場所に近い学校に振り分けられる。一見、楽そうですが、もちろんそんなことはない。ソウル大学などの難関大学に合格者を多く出す名門高校（京畿高校、ソウル高校など）は、その多くが首都に集中している。だから、親たちは郊外からでも、名門高校の近くにわざわざ引っ越し、子供を同地域の中学に入学させる。そのうえで名門高校を目指して塾に通わせ猛勉強させるのです」だからソウルの、名門校近くのアパートは常に高いのだとか。「孟母三遷」という言葉があるけれど、親の執念は不動産価格もつり上げてしまうのだ。（週刊新潮 2025年5月15日号）

5. ■地方富裕層「漢江沿いの一軒」購入が加速している。KOREA WAVE 2025年5月15日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/1cb46ebaa8bd935aa651464973ee8eb110e2dda9>

概要

①2025年1～3月の3カ月間で、地方居住者がソウルのマンションを購入した件数は4127件に上り、3月単月では2131件と、昨年7月（2256件）以来8カ月ぶりの高水準となった。

②背景には、多住宅所有者に対する税制規制の持続や、少子高齢化による人口減少といった社会的要因があり、不動産投資の「質」を重視する傾向が強まっている。

③韓国不動産院の11日の発表によると、今年1月の外国人（地方居住者）によるソウルのマンション購入は803件、2月は1193件、3月には2131件と、月を追うごとに増加している。3月は、江南区と松坡区の一部で「土地取引許可区域」の指定が一時的に解除され、地方在住者による購入が大きく増えた。

④地域別に見ると、江南 3 区（江南・瑞草・松坡）および漢江沿いの人気地域である麻浦区・龍山区・城東区への集中が目立つ。3 月の購入件数は江南区が 205 件で最多、以下、松坡区 164 件、瑞草区 96 件、麻浦区 145 件、城東区 132 件、龍山区 63 件となっている。

⑤専門家は、このような地方からのソウル高級住宅への投資は今後も続くとしている。特に、課税対象が「住宅の価格」ではなく「所有戸数」に重点を置く現在の政策が続く限り、上位立地の価格をさらに押し上げる要因になるという。

「多住宅所有者への税制が緩和されない限り、地方富裕層によるソウルへの投資は続くだろう。3 月末からは江南区と龍山区が再び土地取引許可区域に指定されたため、今後は城東区や麻浦区など他地域への集中が進む可能性が高い」と分析した

4. ■ペット禁止マンションで犬の鳴き声に悩み共用廊下に巨大ヘビ 2 匹放つ 2025 年 5 月 26 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2025052480010>

概要

①ペットの飼育が禁止されているタイのマンションで、隣の部屋でうるさい犬を飼っているとして管理事務所に苦情を入れた男性が、「適切な対応が取られなかった」として、マンションの共用廊下に巨大なヘビ 2 匹を放っていたことが分かった。

【写真】マンションの共用廊下に放たれた 2 匹の巨大なヘビ

②このマンションではペットの飼育が禁止されているが、一部の住民は犬や猫を飼っているという。ワナソンさんは隣家で飼われている犬のうるさい鳴き声に 2 年間悩まされ、管理事務所に苦情を入れたものの、何の対応も取られなかったと指摘投稿された動画はネット上で広く拡散された。

③論争が拡大すると、管理事務所は犬の飼い主に罰金 1 万バーツ（約 4 万 4000 円）を科すとともに、飼い犬を手放すよう命じた。ヘビを共用廊下に放ったワナソンさんも文書で警告を受け、至急ヘビをマンションから移動させるよう命じられた。（朝鮮日報日本語版）

3. ■バンコクのビル倒壊、中国企業幹部ら 17 人に逮捕状 朝日 2025 年 5 月 15 日

https://digital.asahi.com/articles/AST5H45G2T5HUHBI01VM.html?iref=comtop_BreakingNews_list

概要

①今年 3 月に起きたミャンマー地震で、隣国タイの首都バンコクで建設中のビルが倒壊した事故をめぐる、タイの刑事裁判所は 15 日、建設を請け負った中国国有企業「中鉄十局」の現地法人の中国人幹部ら 17 人に対し、建築上の法令違反の疑いなどで逮捕状を出した。

地元紙マティチョンなどが報じた。

②ビルは 33 階建てで、地震の揺れで一気に倒壊した。

地元当局は 15 日までに作業員ら 89 人の死亡を確認、7 人が行方不明となっている。ビルの支柱となる構造の配置など設計上の法令違反のほか、コンクリートの強度不足、設計とは異なる鉄筋の使用などの疑いがもたれているという。

③ビルの施工は中鉄十局とタイの大手ゼネコン「イタリアン・タイ・デベロップメント」の共同事業体が請け負った。17 人は両社や関連会社の幹部や技術者ら。

このうち中国人幹部は外資企業の株式保有率に関する法律に違反した疑いで 4 月に逮捕され、その後保釈されていたという。

2. ■ 極細超高層マンション「数千カ所のひび割れ」管理組合が提訴 N Y 2025 年 5 月 16 日

<https://www.cnn.co.jp/style/architecture/35233063.html>

概要

①米ニューヨーク・マンハッタン of 超高級住宅街に立つ極細の超高層マンション「4 3 2 パーク・アベニュー」の管理組合が、マンションのデベロッパーを相手取って訴訟を起こしている。

「広範囲な詐欺」を行い、マンションの構造上の甚大な不具合を隠したというのがその主張だ。

不具合にはマンションのファサードに生じた「数千カ所のひび割れ」も含まれるという。

②管理組合は不動産会社の C I M グループに対し、水漏れにつながる建物の損傷を明らかにせず、マンションの不動産価値を毀損したと訴える。

訴状には、マンションのプロジェクトに携わった複数の建設会社の名が記されている。

マンションのオーナーらは全体で 1 億 6 5 0 0 万ドル（約 2 4 0 億円）を超える規模の損害賠償を求めている。

③ 2 0 1 5 年に完成した高さ 4 2 5 メートルの超高層マンションは、高さと幅の比率が 1 5 : 1 と、超極細の外見で知られる。強風に対処するため入居者のいない階を複数設置し、空気を素通りさせる構造を採用している。

訴状によれば 1 7 年以降、2 0 件を超える水漏れの事案が報告されている。管理組合は 2 1 年にも、エレベーターやダストシュートの不具合などを理由に訴訟を起こしていた。

今回の新たな訴訟ではマンションのファサードについて、目立ったひび割れや剥離、その他形態の劣化が数千カ所確認できるとしている。ここには建物の中心部に生じた深さ 2 5 センチのひび割れも含まれるという。ひび割れから水が入り込み、マンションを支える鉄筋コンクリートの柱の鉄が一部腐食していると訴状は主張する。

④ 2 1 年の訴訟でもひび割れは取り沙汰されていたが、今回管理組合は企業側がこうした不具合の規模や深刻さを隠蔽しようと「共謀した」証拠が明らかになったとしている。

C I M グループと建設会社の S L C E アーキテクトは C N N に宛てた声明で、原告の主張を「激しく」否定。訴訟の却下に向けて動いていることを明らかにした。

⑤訴状はひび割れの原因を「実験的な」ファサードの素材に使用されたホワイトコンクリートにあると主張している。

訴状によればホワイトコンクリートは「主に美観を目的に使用」されており、建物の構造を支えるための補強が必要だったという。コンクリートについてはさまざまなコンサルタントが懸念の声を上げていたにもかかわらず、C I Mグループはこれを無視したと訴状は糾弾。模型を使ったテストでもホワイトコンクリートを使うことでひび割れが生じるとの結果が示されていたが、C I Mグループと請負業者は使用を強行したという。訴状によると、ファサード表面にエラストマー素材のコーティングを施し、水や空気の侵入を防ぐ措置も提案されたが、建物の見た目が「著しく変化」することで魅力が損なわれるとして採用されなかったという。

1. ■ 誰も住んでいないドイツ有数の超高層ビル、目的は？ CNN 2024年11月25日

<https://www.cnn.co.jp/style/architecture/35226523.html>

概要

①ドイツの「シュバルツバルト（黒い森）」の東端、中世の町ロットバイルのすぐ外側に奇妙な建築物がそびえ立っている。この超高層ビルには誰も住んでいない。

「T Kエレベーターテストタワー」と呼ばれるこの建物は高さ約246メートル。ドイツ有数の高層ビルだ。米ニューヨーク市のワン・ワールドトレードセンターなどの超高層ビルにエレベーターを供給してきたドイツのメーカー「T Kエレベーター」は、米ジョージア州アトランタと中国広東省中山市にもテストタワーを持っている。後者は高さ約248メートルで、自由の女神像のほぼ3倍の高さ。

②エレベーターのテストタワーは、さらに高くなる可能性がある。

たとえば、日立グループが中国広東省広州市に建設した「H1タワー」は高さ約289メートルフィンランドのエレベーターメーカー「コネ」の最高技術責任者（C T O）トミオ・ピカラ氏は、エレベーターのテストタワーについて「F1チームのテストトラックのようなもの」と評し、「テストタワーが存在する主な、そして最も重要な理由は特定の安全機能の検証が実際の環境でしか実行できない点だ」「テストタワーでは、通常の利用者を除いたエレベーターの実際の稼働条件を補強している」と話す。

③安全試験には自由落下をシミュレートするものもある。

「実際のエレベーターではなく、同等の質量でテストする。テスト時には緊急ブレーキシステムと安全装置が作動してエレベーターを安全に停止させ、中にいる人がけがをしないようにする必要がある」という。ピカラ氏によると、一部のテストタワーが非常に高い理由は、現代のエレベーターのほとんどが高速であるため、すぐにスペースが不足するためだ。より高速なエレベーターには、より高いテストタワーが必要で、毎秒約9メートル以上で移動する高速エレベーターをテストするには、最高速度まで加速し、その後減速するのに十分なスペースが求められるという。

④世界最長のエレベーターテスト施設は地下にある。フィンランドのテュテュリにあるこの施設は、稼働中の石灰岩鉱山の一部であり、深さは350メートル近くに達する。

「私たちは鉱山の開口シャフトを使用することに同意した。これにより、高さ最高1000メートルの建物向けのエレベーターをテストできる」

この施設では毎秒最高約19メートルの速度でエレベーターをテストできる。また、自由落下テストでは重さ約10トンのエレベーターが毎秒約26メートルに達することが確認されている。この鉱山には合計

1 1本のシャフトがあり、その長さは1.6キロ近くに及ぶ。

⑤エレベータータワーは揺れを引き起こし、テスト条件に影響を与える可能性のある強風に耐える必要がある。このため、一部のタワーには大規模な制振装置が取り付けられている。

一方で、極限状態でエレベーター技術をテストしたい技術者はこれらの大規模な制振装置をまったく逆の目的、つまり振動を吸収するのではなく発生させる目的でも使用できる。

ロットバイルのTKエレベーターテストタワーには、4本のスチールケーブルでつり下げられた200トンの調整済み制振装置がある。発生させる振動によって、エレベーター開発における特に大きな課題の一つである風と地震をシミュレートできる。

⑥ロットバイルのタワーはガラス繊維の外壁を特徴としており、滑らかで不透明な外観になっている。TKエレベーターによると、この外観は建物を太陽放射や風から保護している。タワーは17年のオープン以来観光名所となっており、展望台へは、高さにふさわしい高速エレベーターでたどり着ける。観光客は約232メートルの高さまで30秒で到達し、晴れた日にはスイスアルプスを眺めることができるという。

以上