

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2025年6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**

11. ■ 首都圏マンション大規模修繕「逮捕者」が出た…山岡 淳一郎 2025年6月5日
10. ■ 福岡市で不審者 マンションで30～40歳男玄関ドア開けようとする 2025年6月10日
9. ■ マンション3階侵入 下着泥棒(37)の勾留状を再申請 朝鮮日報 2025年6月21日
8. ■ 浦安市職員逮捕 「スリルを」ベランダ移動で住居侵入未遂か 毎日 2025年6月9日
7. ■ マンション空き巣…現金4800万円など盗む 19～21歳の男4人を逮 2025年6月14日
6. ■ 「オートロックマンションなのに」置き配荷物の盗難被害を告白 2025年5月31日
5. ■ 玄関ドア鍵穴接着剤を注入か 16歳少年3人を追送検 横浜8カ所 2025年6月2日
4. ■ 玄関のドアガードは防犯ではない！今すぐ試せる“簡単防犯テク” 2025年6月2日
3. ■ マンションの一室にポーカー賭博場を開いた疑い 男女2人逮捕 2025年6月17日
2. ■ 準暴力団実質トップ詐欺罪で起訴 他人名義で晴海フラッグ借りた 2025年6月2日
1. ■ トクリュウグ敵対組織のメンバーいるマンションに凶器準備し集合か 2025年6月5日

**事件 事故**

2. ■ 「自殺サイトで知り合った」10代女性マンションから転落死 枚方 2025年5月31日
1. ■ 外出先から帰宅直後に誤って転落か、4歳男児死亡…北区マンション 2025年6月6日

**火災**

3. ■ 丸亀市5階建てマンション4階の一室焼く火事 72歳の男性死亡 2025年5月29日
2. ■ 鍋島のマンションで火事 3階一室焼けるも延焼なし【佐賀県】 2025年5月30日
1. ■ マンション4階一室床や水槽など焼く 住民不在、管理人119番 西宮 2025年6月6日

**防災**

1. ■ 地震で断水、トイレ流せない…マンションリアルさ追求した防災訓練 2025年6月8日

**行政の動き**

2. ■ 経産省が新たなZEHの定義(案)を公表 2025年5月30日
1. ■ 長野市のマンション「管理計画」県内初の認定 2025年6月11日

**管理**

5. ■ 共用部電気代が月約500万円に マンション費用負担増に“悲鳴” 2025年6月4日
4. ■ 「老いたマンション」の資産価値を守る「たった1つの方法」澤田亮 2025年6月2日
3. ■ リゾートマンションで勃発「独裁管理組合」との闘い フライデー 2025年6月15日
2. ■ まるで罰ゲーム 管理組合役員になった50代女性 朝日 2025年6月3日

1. ■「資産価値」を下げないための“マンション管理の条件” 2025年6月3日

## タワマン

9. ■東雲の湾岸タワマン繁栄で「フード・デザート現象」未並 俊司 2025年6月14日
8. ■日本ほとんどのタワマンいずれ中国人所有になる…集英社オンライン 2025年3月2日
7. ■中国人富裕層タワマン爆買する理由とは？ ～安全保障上の3つの懸念 2025年6月
6. ■掃除機かけると壁叩かれる、放置粗大ごみ3カ国語で警告文…タワマン 2025年6月4日
5. ■タワマン インフラの不備、大規模修繕費用の落とし穴に 2025年6月
4. ■タワマンのメリットとデメリットは？ 高層階住みにくいストレスに 2025年6月11日
3. ■知られざるタワマンの不都合な真実「未来は低層住宅にアリ」 SPA 2025年6月
2. ■タワマンに「住みたくない」が多数派【AERA アンケート結果発表 2025年6月16日
1. ■東京都港区の人気タワマン 抽選販売で名義貸し防止対策 2025年6月10日

## 欠陥問題等

2. ■1億超えマイホームに数十カ所の欠陥が…契約者が住友林業告発 2025年04月20日
1. ■マンション施工不良 所有者らが東急不動産を提訴 建て替え求める TBS2025年6月4日

## 環境

2. ■高島平団地タワマン計画、区議会の論戦を再現 区長はどう答えた？ 2025年6月7日
1. ■高島平タワマン計画がほぼ確定…反対は1票のみ 東京新聞 2025年4月21日

## 建て替え

1. ■建て替え成功した「旧石神井公園団地」は何が特別だったのか 2025年6月20日

## 団地再生

5. ■なぜ昭和の古団地にひかれるのか④商店街ブックカフェ世代間交流 2025年5月17日
4. ■なぜ昭和の古団地にひかれるのか④分譲エリアがドラマロケの聖地に 2025年5月24日
3. ■なぜ昭和の古団地にひかれるのか④今や文化財、見学ツアー2万人突 2025年5月31日
2. ■築74年廃墟団地家賃は月1万円…それでも応募殺到で満室になったワケ 2025年6月
1. ■公営団地に咲く多国籍の花——たどたどしい日本語と労働の匂い 甘井 2025年6月10日

## 自治会

3. ■タワマンの武蔵小杉、激変した街に旧住民たちが語ること 未並俊司 2025年5月31日
2. ■外国籍住民1/3占める団地 共生の道を探る鷺宮西住宅自治会の挑戦 2025年5月
1. ■町内会が当たり前の時代は終わった…変革迫られる地域コミュニティ 2025年5月28日

## 民泊問題

2. ■ “家賃 2.6 倍マンション中国人オーナーらが国内 8 つの不動産を買い漁って 2025 年 6 月
1. ■ 中国人富裕層民泊家賃引き上げタワマン爆買い次は高齢者施設か 2025 年 6 月 27 日

### 中古マンション

9. ■ 築古マンションの不安な先行き 日刊ゲンダイ 2025 年 6 月 7 日
8. ■ 「庶民が狙うべき物件」中古でもマンションが良いワケ SPA 2025 年 6 月
7. ■ 中古マンションの「本当に価値があり、住みやすい間取り」とは 2025 年 6 月 19 日
6. ■ 中古マンション管理組合徹底調査！実態を見抜くチェックポイント 2025 年 6 月 6 日
5. ■ 中古マンション「修繕積立金」「管理費」にも値上げの波 - 2025 年 6 月 18 日 Yumi's life
4. ■ 中古マンション危機…管理費・修繕積立金の暴騰、高齢化がスラム化 2025 年 5 月 28 日
3. ■ 中古マンション…リノベ済みと自分でリノベはどっちがトクか 2025 年 6 月 17 日
2. ■ なぜ築 30 年中古マンションが一番ヤバいのか？ 維持費の落とし穴 2025 年 6 月 19 日
1. ■ 関西圏でも中古マンション相場上昇の理由は？ 超高級タワマンか 2025 年 6 月 4 日

### 裁判 法律

5. マンションと法(第五十歩) マンションを巡る現状と課題 2025 年 5 月
4. ■ 正体は訪問販売？「ウソの理由」で“鍵”開錠させることの法的問題 2025 年 6 月 3 日
3. ■ ロール式網戸紐首絡まり女兒死亡…リフォーム業者へ損害賠償請求は 2025 年 6 月 17 日
2. ■ サブリース期間中の解除はできないと説明する会社は違法？ 楽待 2025 年 5 月 31 日
1. ■ マンション法改正「売却・建て替え・リノベ」劇的にしやすくなる？ 2025 年 6 月 4 日

### その他

9. ■ 狙われた億単位の積立金 公取委が調査 マンション修繕談合防ぐ朝日 2025 年 6 月 8 日
8. ■ 管理組合の考察(第五十歩) 管理組合を共同運営する会(その4) 2025 年 5 月
7. ■ マンションの仕組み(第五十歩)花鳥風月 / マンションの工事安全その1) 2025 年 5 月
6. ■ 橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話?! (第五十歩)2025 年 5 月
5. ■ 目からウロコ マンション 管理のトリセツ【第 1 回】増永 久仁郎 2025 年 6 月 9 日
4. ■ AI が不適切な内容公式 X に投稿 マンション情報サイト運営元が謝罪 2025 年 6 月 2 日
3. ■ Airbnb が水原希子、ローラと「空き家再生プロジェクト」Forbes 2025 年 6 月 11 日
2. ■ 外部管理者方式(第三者管理方式)とは？ マンション再生への影響 2025 年 4 月
1. ■ 70 代男性高級マンション唯一遺した「段ボール箱」中身 2025 年 6 月 14 日

### 解説等

9. ■ 不動産業者「転売ヤー化」で不動産高騰→マンションバブルへ!? 榊 2025 年 5 月 29 日
8. ■ これから不動産業界に起こる「地殻変動」とは 佐久間 俊一 2025 年 5 月 29 日
7. ■ 工事費が 3~4 倍に!? 新築マンション価格高騰のナゼ 2025 年 6 月 7 日
6. ■ 人口減少にマンションはどう対応するか 廣田信子 2025 年 6 月 18 日

5. ■ 2025年4月都心で2億円以上の高額マンション成約が急減した理由と 2025年6月11日
4. ■ タワマンデベロッパーは地域にコミットすべき 政治学者提唱 楽待 2025年5月28日
3. ■ 新築偏重にプロ大家不足、日本の住宅政策は何が問題か 砂原教授 2025年5月28日
2. ■ マンションが高いのは外国人のせいなのか？ 国交省が初の調査、楽待 2025年6月4日
1. ■ リバースモーゲージとは？ 仕組みと利用条件、注意点を解説 石倉博 2025年6月10日

#### 購入等

6. ■ 買ってはいけないマンション特徴解説。総戸数30戸以下スルーすべき spa2025年6月
5. ■ マンション価格は今後も上がるのか、それとも下落か…後藤 一仁 2025年6月1日
4. ■ 迫る住宅ローン危機 「フラット35」利用 40代以上6割に 朝日 2025年6月1日
3. ■ 80代70代高齢親 突然引っ越し一軒家からマンションに住み替えたワケ 2025年6月1日
2. ■ 30年後には日本の95%のマンション価格が下がる!? のらえもん spa 2025年6月
1. ■ インフレ時代は持ち家一択に？ マンション売却で損しない立地選び 2025年6月12日

#### 業者の動き

1. ■ ヤマハ 音楽の街づくり事業で東京建物と協業、2025年6月9日

#### 海外

9. ■ 倒れた穿孔機にマンション住民150人待避…解体作業着手中央日報 2025年6月5日
8. ■ ソウル江南マンション、中国人買い占め？…実は意外な結果にびっくり 2025年6月2日
7. ■ 韓国の住宅市場、外国人オーナー10万人突破、過半数が「中国」…2025年6月14日
6. ■ 住宅価格高騰で家主が借家人になる「家主伝貰」売りが再登場 東亜 2025年6月25日
5. ■ 韓国の家賃ゼロ賃貸「チョンセ」はなぜ成立するのか？ 楽待編集部 2025年6月9日
4. ■ ソウル狎鷗亭の高級マンション、地域最高値の130億ウォンで成約 2025年5月21日
3. ■ 中国元エリート官僚「日本にマンションを確保したい」国外脱出作戦 2025年6月2日
2. ■ スペイン「ゴースタウン」再生、都市部住宅不足で増える郊外移住 2025年6月8日
1. ■ 米スーパータワマンの構造的欠陥で新たな訴訟…三井物産受ける余波 2025年6月12日

---

## 犯罪

---

### 11. ■首都圏マンション大規模修繕「逮捕者」が出た…山岡 淳一郎 2025年6月5日

<https://gendai.media/articles/-/152988>

#### 概要

①今年5月17日の土曜日、首都圏有数の大規模なTマンションで、白昼、逮捕劇がくり広げられた。この日、Tマンションでは大規模修繕に向けた修繕委員会が開かれる予定だった。その委員会の場で逮捕者が出たのである。

5月25日号マン管新聞は「ある施工会社の社員2人が区分所有者（引用者注：つまり住民のこと）になりすまし、修繕委員会に公募により委員として参画していたことが判明。委員会開催の当日、1人は建造物侵入容疑で逮捕され、もう1人は会議室から逃走した（略）管理組合は（詐欺未遂として）告訴の方向で動いている」

②逮捕された男は5月19日に検察に送致され、10日間の勾留が認められて、本格的な取り調べに入った。

逃げた1人も、顔や名前はわかっており、〈乗ってきた大阪ナンバーの車も確認〉（同前）されている。逮捕は時間の問題のようだ。

管理組合の関係者は、〈2人が所属する施工会社が、15億円と思われる大規模修繕工事に2次、3次下請けで加わることを目的とした詐欺未遂事件〉（同前）と見立てているという。

それにしても、施工会社の社員が、なぜ、区分所有者（住民）のふりができたのだろうか。どうして、修繕委員会のメンバーに入って議事をリードし、コンサルタントの設計事務所の決定に影響を及ぼすことができたのか。

③マンションを付け狙う現代の「マンション師」は、住民になりすまして大規模修繕の甘い汁を吸おうとする。代表的な手法の一つが、巷にあふれている「ミステリーショッパー（覆面調査員）」の勧誘のようなチラシで、住民を「釣る」というものだ。グルメやコスメ、アパレルなど店舗やサービスなどの覆面調査と、一見、似ている調査への依頼を通してマンションの住民を抱き込み、管理組合や修繕委員会にするりと入り込んでくるのである。

④私の手もとにも、事件とは別の千葉県のマンションの集合ポストに投げ入れられた覆面調査員を募集するチラシがある。このチラシを参照しつつ、彼らの手法を詳しく見てみよう。

チラシには、『○○○ギフト券15000円分 プレゼントキャンペーン！』とデカデカと書かれ、たった30分の簡単なインタビューで必ず15000円分の商品券がもらえる！ ×××社はマンションでの暮らしに関する市場調査にご協力下さるモニター様を募集しています。

リモートでのインタビュー大歓迎！ QRコードから簡単応募」と記されている。

実際に応募した人の話では、まず、SMSで×××社の担当とやり取りした後、LINEのビデオ通話機能でアンケート調査のインタビューが行われたそうだ。

④アンケートの質問は、「家族構成、職業、年齢、居住年数」や「マンションの築年数」から始まって、「管理会社をこれまでに変更したことはありますか」「管理人の質は良い、普通、悪いのどれですか」「管理組合だよりの発行頻度および伝達手段（掲示板、チラシ投函等）」「管理費・修繕積立金の値段は変わりましたか。今後、値上げは予定されていますか」と徐々に、大規模修繕にまつわる情報の核心に近づく。大規模修繕を実施したことはありますか。そのときに何か問題がありましたか」「大規模修繕工事のときに理事会とは別に修繕委員会が組織されましたか」と担当者は聞いてくる。

そして、「修繕委員会の委員になったことはありますか」「理事会の役員になったことはありますか。そのときの役職は何でしたか」と細かい事項にまで立ち入り、担当者は、こう語ったという。

⑤「一般の大規模修繕では、施工会社が管理会社から紹介されることが多いのですが、その工事費の見積りには2～3割の管理会社への紹介料が上乗せされているです。1億円ですむ大規模修繕の工事費も、見積りでは1億2000万～1億3000万円になります。住民の方は、騙されているんですよ。だから、管理会社を通さず、住民が直接、施工業者を選んだほうがいい。そのためのサポートを、当社が行ないます。管理組合だよりや、理事会や修繕委員会の議事録を送ってほしい。修繕委員会のメンバーになっていただければ、代わりに委員会に参加します。月々、1万5000円ずつ、商品券をお渡しますよ」

⑥さらに、×××社は、大規模修繕の情報の吸い上げに協力する住民に対し、口先の約束ではなく、住民と「覚書」を交わしている。そこでは、住民が自社の求める「具体的内容」を誠実に行うことを要求している。

一部を抜粋しよう。

- ・マンションの管理組合の理事会や大規模修繕委員会の役員に立候補すること。
- ・大規模修繕工事に係る資料一式、また理事会、修繕委員会資料、ほか総会資料を×××社に必ず提供すること。
- ・活動期間中に当該マンションを売却しないこと。やむを得ない事由により当該マンションを売却する場合は、事前に×××社に相談及び報告すること。
- ・その他公正な入札を達成するために協力をすること。

⑦この「公正な入札を達成するため」という表現は、「なりすまし」への協力に後ろめたさを感じる住民にとっては、自己を正当化する「救い」になるだろう。そうだ、管理会社に任せてポツクられてはダメだ、公正な入札のためだ、と正当化したくなる。

だが、そもそも別人が区分所有者を騙って修繕委員会や理事会に加わった時点で詐欺的な行為となり、アウトだ。

⑧Tマンションでは、「覆面調査」に応募した住民がずるずると「なりすまし」側とかかわってしまい、大ごとになった。まず、住民Bの妻Aが、〈（ミステリーショッパーは）学生時代にも経験したアルバイトで、子供が小さいので家にいてできる〉（マン管新聞5月25日号）と考え、チラシの覆面調査に応募した。すると、〈（大規模修繕は）多額のお金が動くため管理会社の上層部から不正がないか修繕委員になって動きを監視してほしい〉（同前）とチラシをまいた調査会社（じつは施工会社とつながっている）から依頼される。しかし、このTマンションには、そもそも修繕委員会がなかった。「なりすまし」は難しいと思われる。だが、調査会社は、驚くほど大胆な対応の仕方を、妻AにLINEで指示した。

〈こんにちは！〇〇さん（区分所有者）のお名前を、理事会に意見書を出せたらと思っていますが、い

かがでしょうか。(意見書の)内容は修繕委員会をつくってから大規模修繕工事の検討をしてください。といった内容になります。一度作成したら、ご確認頂きその後に提出と考えています。いかがでしょうか?)

⑨つまり、調査会社が修繕委員会の立ち上げの提案書を作成し、それを管理組合に届けるよう妻 A に促しているのだ。

そうして実際に修繕委員会が設立された。委員は、住民への公募で集められる。

調査会社は、〈修繕委員に(妻 A の)夫の名前で立候補してほしい。年恰好の似た人間(なりすまし男)は当社が出す。ただし、(なりすまし男は)会議に参加するだけで特に何もアクションを起こさない。マンションに入館する ID キーをいただきたい。管理組合、修繕委員会からの通知はその都度送ってほしい〉(同前)と指示をどんどんエスカレートさせた。完全にマインドコントロールしているようにも感じられる。こうして、2 人のなりすまし男は、「何もアクションを起こさない」どころか、設計コンサルタントの選定で議論をリードした。

⑩今年 4 月、T マンションで開かれた管理組合の総会では、

〈(公正取引委員会が施工会社約 30 社に立ち入り検査をしたことに関する)談合報道を受け契約前に決定プロセスを確認する〉

という意見書が付けられたうえで、設計コンサルの決定が承認されたという。さあ、いよいよ、施工業者の公募、応募者の絞り込み、工事費の見積り、大規模修繕の実施へと踏み出そうとしたところで、なりすまし男は、正体がバレ、“御用”となったわけだ。

## 10. ■福岡市で不審者 マンションで 30~40 歳男玄関ドア開けようとする 2025 年 6 月 10 日

<https://www.nishinippon.co.jp/item/1362142/>

### 概要

①福岡中央署は 10 日、福岡市中央区のマンションで 9 日午後 6 時半ごろ、見知らぬ男から玄関ドアを開けられそうになる不審者事案が発生したとして、防犯メールで警戒を呼びかけた。

②男は 30~40 歳くらいだったという。

## 9. ■マンション 3 階侵入 下着泥棒(37)の勾留状を再申請 朝鮮日報 2025 年 6 月 21 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2025/06/20/2025062080107.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2025/06/20/2025062080107.html)

### 概要

①今年 5 月、慶尚北道安東のマンションの空き部屋に 30 代の男が無断侵入して女性の下着を盗んでいった事件に関連して警察が、ストーキングの容疑を追加して勾留状を再申請した。

検察が令状申請を差し戻したことから、警察は、被害女性と加害者が同じ団地に居住していて報復される恐れが強いという点を明らかにして再び令状を申請したのだ。

②事件当初、警察は容疑者に対して夜間住居侵入、窃盗未遂などの容疑を適用して勾留状を申請したが、検察が差し戻していた。初犯で、余罪が十分でなく、再犯の恐れがないというのが理由だった。このため A 容疑者はすぐに留置場から釈放され、被害者の住居地近くで生活することになった。

③検察が令状申請を差し戻したことから、警察は今年 15 日、被害女性 B さん（27 歳）を再び呼んで追加の供述を確保した後、ストーキング処罰法違反および住居搜索罪など追加の容疑を適用して罪名も変更した。

容疑者に再犯の恐れがあり、勾留捜査の必要性があると判断したのだ。

警察関係者は「被害女性を保護するため、捜査段階から被疑者の留置などの暫定措置が可能なストーキング処罰法違反容疑を適用した」と語った。

警察が容疑を変更適用し、再犯の恐れて令状を再申請すると、大邱地検安東支庁も 16 日に勾留状を裁判所に請求した。

④昨年 1 月 12 日から施行されたストーキング処罰法上の暫定措置とは、ストーキング犯罪再発の恐れがある場合、被害者保護のために裁判所が下す五つの措置のこと。

ストーキング犯罪中止の書面警告、被害者の住居地から 100 メートル以内への接近禁止、電気通信網を利用した連絡の禁止、電子足環の取り付け、留置場・拘置所への留置という措置がある。このうち留置場・拘置所への留置は、有罪判決前の警察の捜査段階で被疑者に適用できる最も強力な措置だ。警察は最大 1 カ月間、被疑者を拘禁して捜査を続けることができる。

## 8. ■浦安市職員逮捕「スリルを」ベランダ移動で住居侵入未遂か 毎日 2025 年 6 月 9

<https://mainichi.jp/articles/20250609/k00/00m/040/187000c>

### 概要

①千葉県警浦安署は 9 日、浦安市高齢者包括支援課主事（23）＝浦安市猫実 2＝を住居侵入未遂の疑いで逮捕した。9 日午前 0 時 50 分ごろ、自分が住むマンション 4 階のベランダをつたって移動し、別の部屋のベランダに侵入しようとしたとしている。

②「下に落ちそうになるスリルと達成感を味わいたかった」と容疑を認めている。

住民から「ベランダに不審者がいる」と 110 番があった。

## 7. ■マンション空き巣…現金 4800 万円など盗む 19～21 歳の男 4 人を逮捕 2025 年 6 月 14 日

<https://www.saitama-np.co.jp/articles/143221/postDetail>

### 概要

①志木市内のマンションに侵入し、空き巣をして現金などを盗んだとして、県警捜査 3 課と朝霞署は 13 日までに、住居侵入と窃盗の疑いで、東京都江戸川区東瑞江 3 丁目、自称アルバイトの男（20）、

同区西葛西 3 丁目、大学生の男（20）、同区の自称会社員の男（20）＝犯行当時（19）、同区の無職男（19）の 4 人を逮捕した。

②昨年 12 月 27 日午後 0 時 45 分～同午後 1 時 15 分ごろの間、志木市中宗岡 4 丁目のマンションの一室に侵入し、現金約 4830 万円、耐火金庫など 14 点（時価計約 420 万円相当）を窃取した疑い。県警は共犯事件のため認否を明らかにしていない。

③被害に遭ったのは 3 階建てマンション 1 階の自営業男性（72）方で、被害当時は外出していた。同日午後 5 時 50 分ごろ、被害に気付いた男性が「窓ガラスが壊され現金 4 千万円や金庫が盗まれている」と 110 番した。

④防犯カメラの捜査などから犯行車両が浮上し、4 人を特定。男性宅に狙いを絞っていたとみられることや秘匿性の高いアプリを使用してやりとりをしていたことなどから、県警は匿名・流動型犯罪グループ（トリュウ）の犯行とみて余罪を捜査している。

## 6. ■「オートロックマンションなのに」置き配荷物の盗難被害を告白 2025 年 5 月 31 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/1ae7bef45c8ccad4a416be2b4125f0df270289d0>

### 概要

①約 10 年勤務した放送局を卒業し、現在は e スポーツキャスターとして活躍する谷藤博美が 30 日、X を更新。置き配された荷物が盗まれてしまったことを明かした。

②「置き配の荷物届きましたと言われてるのに無くなっちゃってるみたいでショック。オートロックマンションなのに」とコメント。

さらに、「北海道の時は宅配ボックス壊されてマウス盗難されたんですが、このご時世は手渡しマストなのかしら」。この投稿には「マジであるんですね。そういうのが。ショックですね」

（ENCOUNT 編集部）

## 5. ■玄関ドア鍵穴接着剤を注入か 16 歳少年 3 人を追送検 横浜 8 カ所 2025 年 6 月 2 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/49003bd6a383c30ebf6ea61f1b28862267ccfdb8>

### 概要

①神奈川県警神奈川署は 2 日、器物損壊の疑いで、いずれも 16 歳で、横浜市磯子区在住の解体工と無職、同市港南区に住む無職の少年 3 人を追送検した。

3 月 18 日午前 10 時 50 分ごろから同 11 時半ごろまでの間、同市神奈川区内の住宅やマンションなど 8 カ所の玄関ドアの鍵穴に接着剤のようなものを注入し、損壊した、としている。

3 人は「面白いからやった」などと供述、容疑を認めている。

②同区内では同日から翌日にかけて、鍵穴に接着剤を入れられたとの通報や相談が 37 件寄せられ、うち 8 件について被害届が署に提出された。

被害総額は8件で計28万9600円に上るといふ。

③3人は高校に通っていた時の同級生。

同区内の100円ショップで木工用ボンド3点(販売価格計330円)を万引したとして、署が5月7日に窃盗容疑で逮捕していた。3人は「盗んだボンドを鍵穴に入れた」などと供述している。

#### 4. ■ 玄関のドアガードは防犯ではない！今すぐ試せる“簡単防犯テク” 2025年6月2日三木な

[https://saita-puls.com/37714?utm\\_medium=referral&utm\\_campaign=antenna&utm\\_source=antenna](https://saita-puls.com/37714?utm_medium=referral&utm_campaign=antenna&utm_source=antenna)

##### 概要

①ドアガードは「ドアが急にガバッと開かないようにするため」のもの。

現在はあまり見られませんが、ひと昔前まではセールスマンが自宅にやってきて、ドアを無理にこじ開ける……というケースも少なくありませんでした。こういった迷惑を防ぐためのものだったんです。

そのため、防犯対策としては不十分。すき間からヒモや輪ゴムなどを使って解錠できる方法もあるため、外からの侵入は100%防げません。

②今回は、ほんのひと手間で、ドアガードを“外から開けにくくする対策”を紹介用意するもの・わりばし・ゼロハンテープ・ラップ。

手順1. わりばしにゼロハンテープを巻きつけて固定します

手順2. わりばしをドアガードのすき間にはまるようにカットします

手順3. わりばしをラップで巻き、テープでとめる

このわりばしをドアガードのすき間にはめると……。

ロックのおかげでドアが開かなくなったただし、わりばしを入れる対策はあくまで簡易的なもの。開けにくくはなりますが、完全なロック機能ではありません。

#### 3. ■ マンションの一室にポーカー賭博場を開いた疑い 男女2人逮捕 2025年6月17日

<https://news.tnc.co.jp/news/articles/NID2025061725944>

##### 概要

①福岡市中央区のマンションでポーカーの賭博場を開き、利益を得ていた疑いで男女2人が逮捕されました。福岡市中央区の無職(46)と無職・(30)です。

今年3月、福岡市中央区のマンションの一室で客に違法なポーカー賭博をさせ手数料を受け取った疑いです。容疑者はSNSで知人をポーカーに誘い賭博をさせていたということで、警察は1日に最大数十万円の売り上げがあったとみえています。

②客の男女2人も単純賭博の疑いで逮捕されています。

## 2. ■ 準暴力団実質トップ詐欺罪で起訴 他人名義で晴海フラッグ借りた 2025年6月2日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/d52c59c9837d8c7e7088dda4e68e75a638cc878>

5

### 概要

①東京・中央区のマンション「晴海フラッグ」の一室を他人の名義で借りる契約を結んだとして、東京地検はきょう付で準暴力団「打越スペクター」の実質トップの男 36 才を詐欺の罪で起訴しました。

②去年 6 月、東京・中央区の晴海フラッグの一室を被告の家族が暮らす目的にもかかわらず、他人名義で 4 年間の賃貸契約を不正に結んだ詐欺の罪に問われています。

東京地検はきょう付で、この事件で被告とともに警視庁に逮捕された男女 3 人を不起訴処分としました。

東京地検は不起訴の理由を明らかにしていません。

(TBS)

## 1. ■ トクリュウ敵対組織のメンバーいるマンションに凶器準備し集合か 2025年6月5日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/94558e86abb8768af58c88f95125dbfccf0cf402>

### 概要

①東大阪市のマンションに凶器を準備して集まった疑いで、匿名・流動型犯罪グループ、いわゆる「トクリュウ」の男らが逮捕された事件で、警察が愛知県の関係先を捜索しました。

②ことし 4 月、東大阪市のマンションに特殊警棒やナイフのようなものなどを持って侵入した疑いで、名古屋市の容疑者（21）ら男 7 人が逮捕されました。

容疑者は愛知県が拠点の匿名・流動型犯罪グループ「ブラックアウト」のトップで、侵入したマンションには、敵対する大阪のトクリュウのメンバーがいたとみられている。

③大阪府警は 4 日、逮捕された「ブラックアウト」のメンバーの男の勤務先の名古屋市内のホストクラブに自宅捜索を行いました。

警察はホストクラブでの収入が、「ブラックアウト」に流れていた疑いもあるとみて、グループの実態解明を進めています。

(関西テレビ)

---

## 事件 事故

---

### 2. ■「自殺サイトで知り合った」10代女性マンションから転落死 枚方 2025年5月31日

<https://www.sankei.com/article/20250531-XPF6Q4RZJBIFHKWQIRCZNZJGLF4/>

#### 概要

①31日午前2時ごろ、大阪府枚方市新町のマンションで「女性が9階から飛び降りた」と119番があった。

10代の女性がマンション前の駐車場で倒れており死亡が確認された。

現場には10代の男性が2人おり、「自殺サイトで知り合った」と説明しているという。

②男性2人に目立ったけがはなく同署が詳しい状況を調べている。

### 1. ■外出先から帰宅直後に誤って転落か、4歳男児死亡…北区マンション 2025年6月6日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250606-OYT1T50132/>

#### 概要

①6日午後3時40分頃、東京都北区滝野川の14階建てマンション敷地内で「子どもが倒れている」と119番があった。

マンション3階に住む男児（4）が血を流して倒れており死亡。外階段から誤って転落したとみられ、警視庁滝野川署が詳しい状況を調べている。

②男児は、母親と外出先からマンションに戻った直後に行方がわからなくなっていた。6階と7階の間にある外階段の手すり（高さ約1メートル20）に、男児が手をかけた跡が残っていたという。

---

## 火災

---

### 3. ■丸亀市5階建てマンション4階の一室焼く火事 72歳の男性死亡 2025年5月29日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/1f0e07515c5c113519945da7f948b0ea136fb69d>

#### 概要

- ① 5月28日午後10時20分ごろ、丸亀市山北町のマンションから白い煙が出ていると、住人から119番通報がありました。火は約2時間20分後に消し止められましたが、鉄筋コンクリート5階建てマンションの4階の一室、約90平方メートルを焼きました。
- ② 焼け跡からは1人の遺体が見つかり、この部屋に住む無職の丸岡肇さん（72）と確認されました。（岡山放送）

### 2. ■鍋島のマンションで火事 3階一室焼けるも延焼なし【佐賀県】 2025年5月30日 サガテレビ

<https://news.yahoo.co.jp/articles/96f8d933648c559b2333aa286969c1d00ca770ea>

#### 概要

- ① 30日午前3時ごろ佐賀市鍋島の鉄筋コンクリート造5階建てのマンションの3階の一室から、「炎が見える、パチパチ音がする」などとマンション内の他の住人から119番通報がありました。火は約30分後に消し止められ、3階の1室が焼けましたが他の部屋への延焼はありませんでした。
- ② 焼けた部屋で暮らす50代男性が軽いやけどをしたとみられますが、他にけが人はいないということです。

### 1. ■マンション4階一室床や水槽など焼く 住民不在、管理人119番 西宮 2025年6月6日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202506/0019074626.shtml>

#### 概要

- ① 6日午後2時40分ごろ、兵庫県西宮市獅子ケ口町の6階建てマンションの4階の一室から出火、床や水槽など約5平方メートルを焼いた。住民は不在で、けが人はなかった。
- ② 煙が上がっているのを管理人の男性が発見し、119番した。（神戸新聞 NEXT）

---

## 防災

---

### 1. ■地震で断水、トイレ流せない…マンションリアルさ追求した防災訓練 2025年6月8日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-1178924.html>

#### 概要

①地震による停電を想定したマンションの「リアル防災訓練」が、横浜市港北区の「大倉山フラット」（7階建て、47戸）で行われた。各居室の電化製品だけでなく、水道やエレベーターも使えない不便な状況で安否確認や備蓄品の点検などに取り組み、自助や共助のありようを探った。

②「非常用発電機 スマホ充電」「全戸トイレ排水（バケツ）」5月13日午前、訓練内容が大きく貼り出された1階の共用スペースに防災委員会のメンバーが集まった。

「電気が止まると水が出なくなり、トイレを流すこともできない。マンション住民としては本当に不便」。

管理組合の伊藤郁夫理事長が訓練の狙いを明かした。

「災害時のインフラの状況を知ってもらいたかった」

③この日行われたのは、管理室にある分電盤の改修工事。

建物全体が朝から夕方まで停電するのに合わせ、訓練を企画したという。トイレ用の水をあらかじめ風呂にためておくよう呼びかけ、共用スペースには非常用発電機のほか、水を入れたペットボトルを何本も用意。さらに「冷蔵庫の保存食品が傷まないようにするため、扉の開閉回数を減らしたり、保冷剤などを活用したりすることが必要」として、注意と工夫を促した。エレベーターも動かないため、メンバーは階段を使って居住者の安否を確認した。

「インターホンも鳴らないので、ノックしながら声をかけるしかない」と伊藤理事長。防災委員らが担当フロアを分担し、所在把握に努めた。

---

## 行政の動き

---

### 2. ■経産省が新たな ZEH の定義（案）を公表 2025 年 5 月 30 日

<https://honline.sohjusha.co.jp/704-018/#:~:text=%E7%B5%8C%E6%B8%88%E7%94%A3%E6%A5%AD%E7%9C%81%E3%81%AF%E3%80%81ZEH,%E7%9B%AE%E6%A8%99%E3%81%AB%E6%8E%B2%E3%81%92%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E3%80%82>

#### 概要

①経済産業省は、ZEH の定義見直しに向け、新たな要件案を公開した。

新たな ZEH の定義案では、戸建住宅で GX 志向型と同等の水準を求める。

国は第 7 次エネルギー基本計画において、2050 年にストック平均での ZEH 水準の省エネ性能の確保を目標に掲げている。これに向け、30 年度以降に新築される住宅は ZEH 基準の水準確保を目指すとしている。こうした目標を実現するためには、省エネ性能を牽引する担い手として、ZEH を上回る高性能住宅の普及が求められる。

そこで今回、経済産業省は総合資源エネルギー調査会の小委員会を開催し、その中で、現行の ZEH を超える省エネ性能を要件とした新たな ZEH の定義（案）を示した。

②新 ZEH では、戸建て住宅の場合、断熱等性能等級 6、一次エネルギー消費量削減率 35%の省エネ性能に加え、蓄電池の設置（PV ありの場合）と高度なエネルギーマネジメントの導入を求める。蓄電池の有無に違いはあるものの、GX 志向型住宅とほぼ同水準だ。

③一方、多雪地域や都市部の狭小地については現行に引き続き ZEH Oriented の適用対象とし、再エネ設備の設置は推奨事項に留める。

④集合住宅についても断熱等性能等級 6、一次エネルギー消費量削減率 35%の省エネ性能を求める。

ただし、最長 30 年までの措置として、角住戸などに限っては断熱等性能等級 5 以上とすることを認める。その場合は、全住戸平均における外皮平均熱貫流率で断熱等性能等級 6 の基準値を満たすことが必要となる。

設備面については、戸建てとは異なり、蓄電池と高度エネマネの導入を求めない。

なお、集合住宅については、再エネ設備が必須ではない ZEH-M Oriented の適用要件も見直した。現行では条件を設けていなかったが、見直し後は多雪地域、または 6 階以上の物件に限るとしている。

#### ⑤新 ZEH 定義（案）

今後、ペロブスカイト太陽電池などの開発動向や社会実装の様子を踏まえ、戸建て、集合ともに適切なタイミングで Oriented の適用条件をさらに見直していく考えだ。

そのほか、今回の新定義案では ZEH+、ZEH-M+の再エネ要件（再エネ含む一次エネルギー削減率）を 115%とした。つまり、戸建てについて、ZEH+は GX 志向型住宅を上回る省エネ性能の水準となる

わけだ。

新定義の導入は 27 年度を予定している。これに伴い、現行定義での新規認証は 27 年度を期限に停止する。ただ、27 年度までに建設された住宅を改修する場合は、現行定義での認証取得も可能とする。加えて、新規認証の停止後も、停止前に認証を取得した住宅では現行定義の継続利用が可能だ。

(LIFULL HOME'S 不動産投資編集部)

## 1. ■長野市のマンション「管理計画」県内初の認定 2025 年 6 月 11 日

<https://www.abn-tv.co.jp/news-abn/?detail=00040874>

### 概要

①県内では初めてです。適切に管理されたマンションに、自治体が『お墨付き』を与える「管理計画認定制度」に長野市のマンションが認定されました。

②権堂町にある「ローヤルシティ長野」です。2008 年に建てられた地上 11 階の分譲マンション。武田幸博理事長「資産（マンション）の評価も上がってくるだろうし（マンションの）管理が向上すると考えている」

③長野市建設部住宅課 三浦敦課長

「長野市内では約 190 棟の分譲マンションがある。そのうちの約 4 割が築 30 年を経過したマンションで適正な管理は非常に重要だと考えている。」

---

## 管理

---

### 5. ■ 共用部電気代が月約 500 万円に マンション費用負担増に“悲鳴” 2025 年 6 月 4 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/257944?page=1>

#### 概要

##### ①タワマン管理組合の理事長を務めた経験を持つ竹中信勝さん

「私が理事長に就任する前年に初めての大規模修繕を行ったのですが、修繕積立金が足りず、外壁の塗り直しは先送りされました。そんな組合の財政状況に不安を感じて、マンション管理士に相談したところ、『このままだと維持・管理にかかわる支出が増えて、組合の財政は 6 年後に赤字になる』と言われました。それで私は、修繕積立金を 3 倍に値上げする議案を臨時総会にかけることを決めたんです」

##### ②実は、値上げで最も大きな負担を強いられたのは、竹中さんだった。

そのマンションの多くは 3LDK の間取りだが、竹中さんの所有物件はより広い間取りの 4LDK。占有面積の広さから、月々の修繕積立金は 9 万円に達したという。

だが、「3 倍に値上げしても金銭面の問題は完全に解消されていない」と話す。

「インフレの影響が大きすぎます。各戸のインターホンも交換時期を過ぎて、私の家も映像が表示されない不具合が生じているのですが、半導体不足の影響で交換にかかる費用負担が上がり続けているんです」

(同)

##### ③タワマンは管理室のほかにセキュリティ強化の一環で警備室が設置されており、その警備室との光回線の入替えなども同時に行う必要があるため、全戸のインターホンの入れ替えを行うとそれだけで数千円かかるという。

「内廊下には百数十台のエアコンが設置されているのですが、これもすべて入れ替えるには数千万円かかる。さらに、このエアコンなど共用部にかかる電気代が円安に伴うエネルギー価格の高騰でとんでもない金額になっている……。うちの管理組合が支払う電気代はここ数年で倍に跳ね上がり、月に約 500 万円にもなっているんです。

管理費の値上げも避けられない状況なのですが、『円安がおさまれば問題は解消される』と楽観視する人が多くて、放置されています」(同)

##### ④さくら事務所の山本直彌氏

「管理会社への管理委託費は人件費の高騰を受けて増額傾向にあります。しかし管理組合側が値上げを承認せず、管理会社のほうから『管理委託契約の更新を辞退する』と通告するケースが増えています。管理会社は組合の会計業務も請け負っているのが一般的なので、その組合の財政状況を認識したうえで、『契約を続けても採算が合わなくなる』と見切りをつけるわけです」

##### ⑤神奈川県で組合理事を務めた 50 代男性

「一昨年、契約する管理会社からの委託管理費の増額要請を組合が拒否したところ、一方的に契約解除を通告されてしまいました。すぐに新たな管理会社を公募したのですが、提示された委託管理費はそ

れまでの 3 割以上も高かった。結局、住民から徴収する管理費の値上げを余儀なくされたため、当時、増額反対を主導した住民や理事に対する反発も強まり、マンション内の空気が一気に悪くなった」

⑥ “カスハラ対策”も背景にあるという。

「毎日のように他の住人や管理に対するクレームを入れるようなモンスター住民がいると、管理スタッフの負担が大きすぎるので契約解除を言い渡す管理会社が増えました」（山本さん）

（ジャーナリスト・田茂井治）

#### 4. ■「老いたマンション」の資産価値を守る「たった 1 つの方法」澤田亮 2025 年 6 月 2 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/370466?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/370466?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

##### 概要

①高経年マンションの中古流通は活発化している。

背景にあるのは、昨年 7 月に施行された「低廉な空家等の媒介の特例」だ。これにより、価格が 800 万円以下の宅地建物についての仲介手数料を原則による上限を超えて（最大 33 万円まで）受け取れるようになった。

従来、高経年マンションの取引額は小さいものが多く、売買価格に一定の料率をかけて計算される仲介手数料もまた、低額にとどまっていたそのため、手間の割に利益が出ず、仲介会社からは敬遠されがちだった。それが制度変更によって、低価格帯の物件も扱いやすくなり、再び市場に出回るようになったのである。筆者の感覚としても、地方都市を中心に売買の件数が増えてきた印象だ。

②とはいえ、これはあくまで仲介会社側の事情にすぎず、物件自体の資産価値が回したわけではない。売買が活発になれば価格も動くが、それが需要・評価の健全な反映かどうかは別の話であることに留意が必要だ。

③高経年マンションが置かれている環境は時間の経過とともに確実に悪化している日本は人口減少の真っ只中である。

一方、住宅の数は年々増え続けている。住宅が足りないと言われる地域もあるにはあるが、全国的に見れば「住宅余り」の時代に入っている。中には年間で 2%近く減少している自治体もあり、賃貸・売買を問わず、将来的な需要の縮小は避けられない。新築マンションが供給され続ける中で、相対的に高経年マンションの立ち位置はますます厳しくなる。

④「建物の老い」と「住民の老い」が同時に進行することで、マンションの管理は一気に難易度が高くなるというわけだ。

しかし、実際にはそれだけでは済まない。管理業務を担う管理会社の社員も高齢化が進んでいる。点検や修繕を請け負う協力業者も同様だ。こうなると「3 つの老い」と言ったほうが実態に近い。

さらに言えば、分譲マンションの流動性の低さから、「街」や「街並み」も老いていくマンションを取り巻く環境全体が、全方位的に高齢化していくのだ。

⑤追い打ちをかけるのが、世界的なインフレだ。

日本建設業連合会 4 月「建設資材高騰・労務費の上昇等の現状」によれば、建設資材物価は 2021 年 1 月からの 3 年間で約 34% 上昇しているという。もはや、管理組合の予算だけで対処できる水準ではなくなりつつある。

今は、受注側が仕事を選ぶ時代。修繕工事、点検費用、管理委託費……いずれも管理組合の台所事情などお構いなしに値上がりしていくし、発注側が値切ってくるような案件は、最初から相手にされない。

⑥悪条件が別の悪条件を呼び込み、複雑に絡まりながら一気に押し寄せてくる。

静かに、しかし確実に坂を転がり落ちていき、資産価値を守らなければと気付いたころには、すでに買い手がいない。眼前に広がっているのは、抜け道のないブラックオーシャンだ。

⑦筆者が思うに、マンションの資産価値を守るために、やるべきことはたった 1 つ。

「危機感を持ったあなたが理事になること」だ。管理不全に向かいつつあるマンションに共通しているのは、「管理を自分事と捉える人が極端に少ない」という点である。管理費や修繕積立金の増額を提案しても拒否、工事業者の間で悪評が立ってしまい、見積もりさえ取れない……といったことがあった。一部の区分所有者は「設備の法定点検の必要性を説明せよ」とか、「管理費を支払わなければならない根拠を示せ」と運営側に詰め寄ることも。こうしたマンションは、標準管理規約第 1 条に掲げられている「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する」ことを果たするのが難しくなってしまう。

⑧誤解している人も多いが、管理会社はあくまで契約に基づいて点検や事務処理を行う業者にすぎない。管理組合の「お母さん」ではないのだから、管理の適正化に反発するような区分所有者に対し、自ら説得や交渉してくれるわけではない（そもそも、管理委託契約にそのような業務は規定されていない）。だからこそ、危機意識を持った区分所有者の有志が立ち上がり、理事会のメンバーとなってマンションを運営していくことが必要になる。「やりたい」という気持ちがあり、方針を示せる理事がいれば、管理会社も協力的になる。自分のマンションを守りたいなら、自分が動くしかない。それこそが、高経年マンションが資産価値を保つための「最後のカード」なのだ。

（マンション管理士・澤田亮）

### 3. ■リゾートマンションで勃発「独裁管理組合」との闘い フライデー2025年6月15日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/428163?page=1>

#### 概要

①栗田シメイ氏の著書『ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス』（毎日新聞出版）が発売 1 ヶ月で 3 刷り 2 万部を記録するなど、世間の注目を集めている。

特に反響が大きかったのが、理事長の吉野氏や管理人の大山氏（共に仮名）の独善的な姿勢に対する見解を問う箇所だったという。

同書を執筆するに至ったキッカケなど、知られざるエピソードを栗田氏が明かす。

②発端は「FRIDAY2020年8月14日号」に寄稿した 2 ページの記事だった。

“独裁マンション”の謎のルールに関する証言が続々と寄せられ、取材を進めると秀和幡ヶ谷レジデンスの“悪評”はある程度の確度が高いことがすぐに分かった。

1. 身内や知人を宿泊させると転入出費用として1万円を請求される
2. 平日17時以降と土日は介護事業者やベビーシッターが出入りできない
3. 夜間、心臓の痛みを覚えて救急車を呼ぶも、管理室と連絡が取れず救急隊が入室できなかった
4. Uber Eatsなどの配達員の入館を拒否される
5. 購入した部屋を賃貸として貸し出そうとすると、「外国人や高齢者に（貸すのは）はダメだ」と管理組合から理不尽な条件を突きつけられた
6. マンション購入の際も管理組合による面接があった
7. 引越しの際の荷物をチェックされる

③しかし、「過半数の委任状に基づき規約を作っている」という理事会側の主張が正しければ、これらの“悪評”のうち、法に接触する可能性があるのは5と6くらい（理事会は後の取材で「その事実はない」と否定）。

これが取材を進める上での懸念事項としてのしかかった。

感情的になっている住民たちの言葉に対し、客観的に裏付け取材を行う必要があった。そのなかで大きな判断材料となったのが、九十九里浜に近い千葉県・白子町にあるリゾートマンション「ダイアパレス白子第2」だった。

④実は、秀和幡ヶ谷レジデンスで約25年間実権を握った吉野理事長は、白子でも同じような長期政権を築いていた。幡ヶ谷に負けず劣らず、いや、幡ヶ谷よりも一層酷い状況であったと言っても過言ではない。

白子のマンションの場合は明確な瑕疵があったからだ。住民と管理組合の対話の場である定例総会が、吉野理事長の就任以降、23年間にわたって開催されていなかったのである。警察や弁護士の介入を経てようやく開催された総会は紛糾し、一部で暴動が起きる騒ぎとなった

⑤もう一つ、修繕積立金が“何に使われたか不明”という問題もあった。

住民側が収支報告書の開示を求めても理事会は拒否。住民が総会の開催を何度も強く求めたにもかかわらず、一向に開催されなかった。一部の住人の抗議に対して吉野理事長は「過半数の住民の委任状を得ている」と聞く耳を持たず、住民運動が立ち上がることになった。そして、いくつもの紛争を経て、帳簿閲覧などを求める訴訟にも発展していく。

⑥後に秀和幡ヶ谷レジデンスを「政権交代」に導いたメンバーの1人は「客観的に見て、白子は秀和幡ヶ谷よりもひどい状態にありました。対話の場すら与えられず、まさに独裁でした。白子で立ち上がった住民がいたことで、私たちも戦う勇気をもらえた。幡ヶ谷が健全化に成功したのは白子のおかげなんです」

⑦'21年11月、秀和幡ヶ谷レジデンスの理事会が交代となった後も、白子では理事長と住民の対立が続いていた。

管理費や修繕積立金の支払いを拒否する住民も現れ、吉野理事長と住民たちの戦いは泥沼の訴訟に発展していった。

そして今年4月30日、吉野理事長の職務を第三者の弁護士が一時代行するという決定が千葉地裁

で下された。

吉野理事長は「任期満了後も規約の規定に基づき引き続き理事長の職務を行う者」として行動していたが、この期間中に総会が招集・開催されず、事業・決算の報告や役員選任決議もなされなかった点を千葉地裁は指摘。

「この人物が区分所有法及び規約に違反して、理事長職務執行者としての職務を著しく怠っており、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実が認められる」として第三者が選任されることとなった。

吉野氏が理事長として過ごした時間は実に 34 年を数えた。今後はできるだけ早い総会開催を目指していくことになる。

⑧白子のマンションを巡る係争の原告女性「私たちは普通の暮らしがしたいだけです。ここまで来るのに本当に長かった」白子や秀和幡谷は特異な事例ではなく、誰にでも起こり得る問題だということだ。無関心や他人事を背景に、一度崩壊した自治を取り戻すことは困難であることを、2つの住民運動が示唆している。

(取材・文：栗田シメイ)

## 2. ■まるで罰ゲーム 管理組合役員になった 50 代女性 朝日 2025 年 6 月 3 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/257851?page=1>

### 概要

①「ここ数年、管理組合の役員をしております。なりたかったわけではなく、仕方なくですが……」東京都内の分譲マンションに住む女性（58）は、苦笑交じりに語る。

築 40 年ほどの総戸数約 80 戸の中規模マンション。管理組合の役員は、住民同士の互選で選ばれ、任期は 1 年だ。

②女性がこのマンションに引っ越してきたのは 10 年ほど前。

当初役員を引き受けるつもりはなかったが、6 年ほど前に「子育て世代にも役員になってほしい」との打診を受け、当時、子どもが中学生だったこともあって引き受けることにした。

それ以来、毎年再任され、今年で 6 年目を迎えている。マンションの資産価値が下がるのが不安だから役員を続けているという。だが、本音は「辞めたい」と話す。理由は、理事会で痛感する世代間ギャップだ。「役員にご高齢の方が何人もいらして、お考えもずいぶん古くて」（女性）理事会のメンバー 6 人のうち 4 人が 70 代。理事長は 70 代後半で、役員の構成は高齢層が中心を占めている。

③まず困るのが、理事会の運営の進め方だ。

理事会は基本的に月 1 度のペースで開かれるが、忙しい時は Zoom などオンラインで参加したい時もある。そこで、女性が理事長にオンラインでの開催を提案すると「そんなのは信用ならない」と即却下管理費の扱いもネットバンキングを使えば便利なのに、「ネットは危ない」「電子なんか信用できない」と反対され、いまだに通帳管理のまま。

議事録もオンラインで共有すればいいと思うが、「紙じゃないとわからない」との理由で拒まれる。管理会社

の担当者も「そうですね、紙ですよ」と賛同する始末だ。

④女性は嘆息する。

「まるで罰ゲームに付き合わされている気分です」「管理会社の説明を聞くだけの理事会なら参加したくありません。解決すべき課題があれば、自身の資産を守る為に参加したい」（40歳、男性、ITエンジニア）  
「役員会への出席とか総会準備など、何かと手間暇がかかるため」（67歳、男性、無職）  
埼玉県分譲マンションに暮らす会社員の女性（45）は、管理組合の役員には「絶対になりたくない」と言い切る。

その理由を、こう語る。「平日も土日仕事、家事、育児に追われ理事会なんかに出る余裕はありません。しかも、理事会はおじさんばかり。女性の意見はムシするから嫌」とは言え、管理組合が機能しなくなれば、建物の老朽化やトラブルの放置など住環境はたちまち悪化する。管理会社の言われるがままになってしまうリスクも生じる。そのため、アンケートでは「役員になりたい」と答える人も少なくなかった。

⑤都内の分譲マンションに住む女性（50代）は、役員になるのは「住んでいる者の義務として当然」と話す。「自分が住んでいるマンションなので、誰かに何かを勝手に決められたくありません。役員として意見を出し、マンションの健全な運営に主体的に関わりたいと思っています」

翌年、役員になった女性は、理事長に立候補。

調査を進めると、管理会社に言われるまま進められていたことが明らかになった。本来は簡単な修繕で済む「水漏れ」を、管理会社にとっては大規模修繕を実施するほうが利益につながるため、それを口実に工事を前倒しにしようとしたとしか考えられなかった。女性は言う。「役員のみなさんはいい人ばかりで、管理会社とのつながりも強くて仲良くなって全部任せきりでした」

さらに当時の役員は、義務付けられている理事会の議事録すらつくっていなかった。

⑥理事長になった女性は、大規模修繕工事を一旦ストップさせ、管理会社も代えた。議事録も毎回つくり各戸に配布するようにした。今は管理組合も円滑に進んでいるという。

そして何より、役員になってマンション内で顔見知りができるのがよかったと話す。「今まで総会でしか見たことがなかったおっちゃんとも、仲良くなれました（笑）。災害があった時とか、顔見知りがいるだけで安心です」

⑦役員になったことで、それまで「他人事」だったマンションの管理や運営を、「自分事」として捉えるようになったという人もいる。

「マンションのことは、住人自ら動くしかないと実感しました」都内の大型マンションで暮らす別の女性（50代）だ。2年前に1年間、役員を務めたが、経験してよかったと振り返る。滞納者に返済や売却の助言をできればと考え、対面での話し合いを持ち掛けても拒まれた。あまりの確信犯ぶりに、最後は管理会社から弁護士を通して「返済しなければ裁判だ」と通知したところ、滞納者はあっさり全額を支払った。「こうしたことを実行できたのは管理会社との協力体制もある役員の立場だったからです」

そして役員を経験したことで、当事者意識が強まったと女性は話す。

「暮らしているマンションに自分が関わっているという実感です。役員をやったことで、自分の住まいのことは人任せではいけない、すべては無理でも、何が起きているか把握することの必要性を感じるようになりました」高齢化、無関心、責任の押しつけ合い――。

マンション管理は日本社会の縮図のようだ。誰かが動かなければ何も変わらない。「自分の番」に向き合う

意味は、そこにある。

(野村昌二)

## 1. ■「資産価値」を下げないための“マンション管理の条件” 2025年6月3日

<https://dot.asahi.com/articles/-/257856?page=1>

### 概要

①そもそも、マンションの管理組合はなぜ必要なのか。山本直彌氏に聞いた。

最大の理由は、マンションの「資産価値」を維持し、さらに向上させていくためです。

資産価値には、2つの軸があります。

まず「流通可能性」。住んでいるマンションを将来的に売却する際、市場で高く評価されるかということです。

もう一つの軸は、「居住快適性」です。広義の意味での資産価値になります。

管理会社に任せきりになっていると、本来必要のない高額な修繕を提案されるなど、管理組合が不利益を被る可能性があります。

②最近では、管理組合の役員をやりたくない理由に、「世代間ギャップ」をあげる人も少なくありません。実際、高齢の役員が他の役員の話を見聞かなかったり、自分の価値観を押し付けたりすることなどがあります。しかし、これは年齢の問題というより、管理組合としての関係性が希薄なのが要因です。多くのマンションでは、住民同士の交流が少ないのが実情です。

そうした中で管理組合の運営を進めていこうとすると、特定の人に依存しがちになり、熱心な人がずっと理事を続けるようになることは珍しくありません。そうなった時、その人に意見を言ったりすると対立を生むので、あまり強く言えなくなってしまうのです。

③資産価値の高いマンションの管理組合はダイバーシティー、つまり多様性が進んでいます。高齢の役員も若い役員もいて、開かれた運営をしています。独善的な運営に困っていたら、管理規約を変え役員を再任できる上限期間を決めるなどの対策を取ってはでしょうか。

④管理組合の活動への積極的な参加を促すためには、マンションのコミュニティーの活性化がカギになります。

例えば、マンション内で夏祭りや餅つき大会を開催することで、コミュニティーが醸成され「自分たちのマンションは自分たちで守る」という意識が育まれていきます。

また、理事会も、例えば修繕積立金の引き上げを行う際は、住民向けの説明会を開催し、そのプロセスを可視化することが大切です。

透明性の高い運営を行うことで、マンション管理に対する住民の関心が高まり、次は自分が役員に立候補しようという流れが期待できます。

⑤「良質なマンション管理組合は一日にして成らず」です。

日々の小さな取り組みの積み重ねこそが、信頼される管理組合を育て、マンション管理の健全化につながっていきます。

(構成／編集部・野村昌二) (さくら事務所 山本直彌)

---

## タワマン

---

### 9. ■東雲の湾岸タワマン繁栄で「フード・デザート現象」未並 俊司 2025年6月14日

<https://toyokeizai.net/articles/-/884142?display=b>

#### 概要

①東雲のタワマン群の多くは「第二辰巳小学校」の校区だ。

そこに住む子どもたちは、橋を渡って辰巳地区にある小学校に通う。タワマン群を校区に持つ第二辰巳小学校の児童数は784人。

対して、古い団地が建ち並ぶ辰巳地区の多くを校区とする辰巳小学校の児童数は290人だ。辰巳小学校の設立は1968年で、第二辰巳小学校は5年後の1973年だ。

②東雲地区は、2000年以降に都市計画が決定され、UR都市機構が中心となって開発し、いっきに住民が増えた。実は再開発の歴史でいうと、辰巳地区のほうが先輩だ。一帯は大正から昭和にかけて、埋め立てによって造成された地域だ。ところが、埋め立ててはみたものの、どこの区にも属さない時期が長く続き、土地の開発は滞っていた。

そんな辰巳が江東区に編入されたのは1966年のこと。さっそくその翌年から、一帯の開発が始まった。都営辰巳一丁目アパートが計画された。総戸数3326戸で87棟、総敷地面積は約14ヘクタール。都内では最大級の団地だった。同時期に都内にはいくつもの大規模団地がつくられた。辰巳小学校、第二辰巳小学校は、いっきに増えた団地族の子どもたちを受け入れるために設立された

③お隣、東雲地区のタワマン再開発は2000年以降に始まった。

さて、そんな団地族も年を取った。辰巳駅から歩いて2分ほどの場所に地域の冷蔵庫と言われる「ワイズマート辰巳店」がある。さほど広くない店内に、食料品から日用雑貨まで、商品が豊富に並ぶ。店の2階の窓を仰ぐと、「cafe・LaLaLa」「江東区更生保護女性会・常任理事、中澤照子」辰巳の団地に住んで50年以上という、まさに団地族の中澤さんは、この地域で長く保護司を務めてきた人だった。

「こっち（辰巳地区）は高齢化が進んじゃってるけど、あっち（東雲地区）は若い家族が増えて、おかげさまで活気が戻ってきてる感じですね」（中澤さん）

「ただ、こっちはこっちで、昔から住んでいる人が多いから、みんな仲が良くてね。助け合いの精神というのかな、そういうのでつながっていますね」（中澤さん）

④辰巳1～3丁目には、1万人近い人が住んでいる。

とてもこの店ひとつでまかないきれとは思えないのだ。

「そうねえ、私の印象じゃ、団地の人たちの買い物の8割くらいはワイズマートだね。あとは、ほら、東雲に大きなイオンがあるから、遠いけど、足腰が大丈夫な人はあちらにも行くよ」（中澤さん）

辰巳の団地からは歩いて15～20分ほどの場所に、イオン東雲ショッピングセンターがある。

「イオンは遠いけど、無料の専用バスを運行してくれているので、それを使うんですよ。あと、配達もしてくれるから、便利だよ。ただ、そのかわり、この近所の商店街は元気がなくなった。辰巳商店街っていうのがあ

て、肉も魚も野菜も、昔はここで何でもそろった。タワマンができて、イオンができて、そのころから目に見えて商店街の元気がなくなってきたね。団地の真ん中にあるから、便利だったんだけど、今はもう4、5店舗しか残ってないですね」(中澤さん)

⑤青山学院大学田中耕市教授

「地域に大規模な集合住宅ができることで、それ以外の場所が周辺化し、逆に不便になることもあります。また、タワマンなどの集合住宅が建つと若い世代が移り住んでくるので、地域の平均年齢はグーンと下がったりします。ただし、周辺の高齢化は依然として進んでいる。そのために、地域全体の高齢化が見えにくくなり、公的サービスが行き届きにくくなるという弊害も考えられます」(田中教授)

⑥2025年1月現在で、東雲の人口は2万5518人で、辰巳は9770人だ。

ところが65歳以上は東雲が2970人で、辰巳が2928人とほぼ同数。15歳～64歳は東雲が1万8108人で、辰巳が5737人、約2倍東雲のほうが多い。14歳以下にいたっては東雲が4440人で、辰巳が1105人。辰巳の若者は東雲の4分の1ほどだ。

「一般的な傾向として、大規模マンションの住民は比較的可処分所得の多い層といえます。そうした人たちのために、近隣には高級スーパーや、少し高めのショップが増える。逆に元からある個人商店などは淘汰されていく。見た目として、店の数は変わっていないけど、新しくできた高級店は元から住んでいる人たちが日常的に使うにはちょっとハードルが高い。結局少し離れていても、安いスーパーに買い物に出かけることになる。これも一般的な傾向なのですが、元から住んでいる住民は高齢化が進んでいるので、あまり重い商品は買わない。キャベツとか大根とか肉は重いでしょ、だから敬遠する。店が遠いと買い物に行く頻度も低くなって、どうしても乾物とか缶詰など日持ちのする物の割合が増えて、栄養のバランスを崩す……といった弊害も起こってくる。フード・デザート(食の砂漠)という言い方をしますが、いわゆる買い物弱者の健康問題は、地方だけではなく、大都市圏内でも起こり得ることなのです」(田中教授)

⑦2016年をピークに辰巳地区の人口は減り続けている。

団地では空室が目立ち、建て替え計画も進んでいる。20年後、30年後に、東雲地区のタワマン群で同じことが起こらないとは限らない。街の形がどんなふうに変っていくのか、先の先を見越すのは、とても難しい。

(末並 俊司 ライター)

## 8. ■日本ほとんどのタワマンいずれ中国人所有になる…集英社オンライン 2025年3月2日

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

### 概要

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

2024年、東京23区で売り出された新築マンションの平均価格は1億1000万円オーバーだった。2年連続の1億円超えで、「今のところ、好立地では値段が下がる要素は全くない」(不動産関係者)という。この需要を支えているのが、円安を背景とした旺盛な外国人の投資にあることも間違いない。例え

ば、東京・中央区にある晴海フラッグの 3 割は居住実態が確認できず、その多くが中国人投資家の所有と言われる。

②「中国人の不動産所有の 6 割は在日中国人と言われますが、残りの 4 割は中国本土や香港の投資家です。

彼らはもちろん投資目的もありますが、最大の目的は資産保全です。とにかく海外に安全な資産を置いておきたい。日本は距離的に近く、賃料の利回りも中国本土よりよく、うってつけなのです」

③しかし、日本の不動産を外国人が次々と所有していく理由はほかにもある。

それが、外国の相続税や贈与税の問題だ。実は相続税やそれに類する贈与税がない国がある。代表的なところでは、中国やインド、マレーシア、シンガポールやオーストラリアだ。

アメリカは相続税があるが、基礎控除が 15 億円以上と事実上、ないに等しい。

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

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

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

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

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

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

人の買い手を見つけて売ろうとするそうです。日本人に売って税金を払うことを考えれば、中国人なら多少安く売っても、売り手買い手ともにウィンウィンですから」

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

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

元財務官僚桜内文城氏

「そもそも、非居住者の外国人に日本の不動産が日本人と同価格で買われている時点で、政治の怠慢だと思います。例えばシンガポールでは、永住権のない外国人が住宅を購入する際の加算印紙税（ABSD）税率 30%から 60%への引き上げを 23 年に実施しています。

課税逃れを防ぐため、法人や信託を利用する場合の税率も 35%から 65%にしています。

また、外国人の不動産取得に国際法上の相互主義を適用することも重要でしょう。中国のように、外国人による土地や建物の入手が禁止されている国の人に、日本の土地や建物を自由に購入することを認めるべきではありません。

すでに購入されてしまった不動産は、現金ではなく、国が交付国債で買い上げることで、適切に徴税していくという考えもあります。

日本では不動産取得にあたって外国人に追加で税金をかけることはありませんが、国益に直結する土地や不動産の管理は徹底するべきです。また、居住目的のタワマンには法人登記を許さないというルールを開発認可時に設けてもよいでしょう。いずれにせよ、日本国民が不利益を被るような現状が放置されるべきではありません」

⑨政府が無策のせいで、すでに日本人は自国にもかかわらず立地のいい不動産を買えなくなっている。

拍車をかけているのは、もちろんインバウンド政策だ。

不動産関係者「都心部でのマンション価格高騰の背景には、候補用地の高騰も大きな要因のうちの一つです。マンションに適したそれなりの広さの駅前好立地は、ホテル用地の需要と大きくかぶります。もちろんホテルにしたほうが収益率が高いので、マンション事業者は買い負けて供給が減少し、結果、価格が高騰してしまいます。また、都市部の賃貸マンションも、外国人が一棟買い上げて民泊にしようとするため、賃料を大幅に引き上げて住民を追い出すような事例も報じられています。国民の住宅環境がインバウンド政策に脅かされているとも言えます」

⑩この一番の問題としては、前出の桜内氏が指摘するように政治や行政がこうしたインバウンド政策の負の面を問題視するどころか、むしろお構いなしに推進しているところだろう。

この背景の一つに挙げられるのが、政治・行政と業界との強い結びつきだ。旅行業界で言えば、「GoToトラベルキャンペーン」事業を含む補正予算が閣議決定された 2020 年には、観光関連 14 団体から自民党元幹事長だった二階俊博氏はじめ、自民党議員 37 名に約 4200 万円献金されたことが「週刊文春」で報じられている。

その二階氏が会長を務める「全国旅行業協会」の専務理事は国交省 OB で、同会規定によると、月額報酬は 92 万円で期末特別手当も付く。もう一つの手業界団体である「日本旅行業協会」理事長も国交省 OB で、こちらの月額報酬は 115 万円。同様に期末手当もある。これらの団体の運営は加盟す

る旅行会社からの多額の会費収入で賄われており、業界が国交省 OB や政治家を通じて政策に影響を与えられると言われても仕方のない構図だ。

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

(取材・文／九戸山昌信)

## 7. ■ 中国人富裕層タワマン爆買いする理由とは？ ～安全保障上の3つの懸念 2025年6月

<https://kusanomido.com/study/overseas/108048/>

### 概要

①中国人富裕層が日本のタワマンを購入する動きは、複数の要因によって加速。

第一に、中国国内の経済状況が挙げられる。中国では、不動産市場の低迷や株価の不安定さ、さらには習近平政権下での経済統制強化が富裕層に不安を与えている。2023年のゼロコロナ政策終了後、経済回復が遅れ、不動産価格の急落が続いたため、資産保全を目的に海外への資金移転が活発化した。日本の不動産は、中国と異なり土地の所有権が永続的である点が魅力とされ、資産保全の手段として選ばれている。

第二に、円安が大きな要因である。加えて、日本は外国人の不動産購入に対する規制が緩いことも、欧米を避けて日本を選ぶ理由となっている。

②第三に、移住や生活環境の改善を目的とした「実需」の需要も増えている。

日本の教育環境や生活の安全性、医療制度の充実が、中国人富裕層にとって魅力的な移住先として映る。特に、子育て世代が日本の環境を重視し、東京の湾岸エリア（豊洲や晴海など）のタワマンを購入するケースが目立つ。一部の富裕層は、日本での永住や国籍取得を目指す動きも見られるとの指摘もある。

③東京 23 区の新築マンション価格高騰の一因が、中国人富裕層によるタワマンの購入である。特に、港区、江東区、中央区などの湾岸エリアや都心部の高級物件が人気で、1戸あたり数億円、場合によっては1棟丸ごとの購入も報告されている。

現金一括購入も多く、2023年には東京国税局が中国籍の投資家が所有する晴海フラッグの物件（総額5億円）を脱税容疑で差し押さえた事例もあった。

価格高騰により一般の日本人購入者が締め出される状況が生じている。投資目的の購入により、空室や民泊利用が増加し、地域コミュニティの希薄化や管理組合でのトラブルも報告されている。

④中国人富裕層によるタワマンの爆買いが安全保障上の懸念を引き起こす理由

(1) 資産流出と中国政府の影響力

中国政府は、富裕層の海外への資産移転を規制しているが、金の延べ棒や現金を手荷物で持ち出すなど、規制を回避する動きが続いている。

この資金流出は、中国経済の不安定さを示す一方、日本に流入する資金の透明性が問題となる。資金源が不明瞭な場合、犯罪収益やマネーロンダリングのリスクが浮上する。中国政府の影響力が及ぶ可

能性も指摘されており、投資家が中国当局と何らかの繋がりを持つ場合、日本の不動産市場が外部勢力の影響を受ける懸念がある。

#### (2) 地域社会への影響

タワマンの大量購入により、特定のエリアで中国人が住民の多数を占めるケースが増えている。

これにより、地域の文化やコミュニティの結束力が変化し、摩擦が生じる可能性がある。特に、民泊や短期賃貸による出入りの頻度が高まると、セキュリティ管理が難しくなり、マンション全体の安全性が低下するリスクも指摘されている。

#### (3) 国家戦略への影響

一部の専門家は、中国人富裕層の購入目的が投資だけでなく、永住や国籍取得を視野に入れたものであると指摘する。

在日中国人の人口が 100 万人に迫る中、長期的な人口構成の変化や、日本社会の福利厚生システムへの影響が懸念される。

また、戦略的に重要なエリア（例えば港湾部や都心部）での不動産取得が、中国の地政学的意図と結びつく可能性も完全には否定できない。

これが、日本の安全保障政策や土地利用規制の議論を加速させる要因となっている。

#### ⑤ 対応策と今後の課題

現行では、外国人による土地購入を制限する法律は存在せず、投資目的の購入が容易である。

一方、欧米諸国では外国人投資家への規制が強化されており日本も同様の措置を検討する必要がある。また、不動産取引の透明性を高めるため、資金源の明確化や購入者の背景調査の強化が提案されている。

さらに、地域コミュニティの維持や安全確保のため、タワマン管理組合のガバナンス強化や、民泊規制の徹底も必要である。住民の多国籍化が進む中、文化的摩擦を最小限に抑えるための施策や、外国人住民との共生を促進する取り組みも求められる。

資金の透明性確保や規制強化を通じて、経済的利益と国家安全保障のバランスを取ることが急務である。

(文 / エックスレバン 校正 / 草の実堂編集部)

## 6. ■ 掃除機かけると壁叩かれる、放置粗大ごみ 3 カ国語で警告文… タワマン 2025 年 6 月 4 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/257923?page=1>

### 概要

①「多いときは一日に 2、3 回、管理人から連絡を受けてトラブル対応などを行っていました。管理室から自宅のインターホンに連絡が入ります。」

『理事長、至急、管理室に来てもらえませんか？』って」首都圏にある総戸数 400 戸のタワーマンションで管理組合の理事長を務めた経験を持つ竹中信勝さんだ。

②「あるときは住人からの『不審者がいた』という通報を受けて、管理室から『一緒に防犯カメラの映像をチ

エックしてほしい』と頼まれ、たくさんあるカメラの映像を早回ししながら長時間見続けました。実際に管理業務を担うのは委託先である管理会社ですが、管理責任は発注者である管理組合にある。だから、映像をチェックするのも、組合の代表者などの立ち会いが必要なんです」

③公益財団法人マンション管理センターによると、マンションの住民や管理組合、管理会社から寄せられる相談件数は年々増加傾向にあり、2023 年度は過去最多となった。なかでも多いトラブルは、「居住者間のマナー」や「建物の不具合」「費用負担」だ。

④竹中さん「タワマンは建物全体の重量を軽量化するために、コンクリートの湿式壁ではなく、石膏ボードを使用した乾式壁が採用されているので、遮音性が低め。だから、騒音の苦情は後を絶ちませんでした。隣の洗濯機の音がうるさいと言われたら、管理人といっしょに音漏れについて調査して、洗濯機の下に防音マットを敷くよう勧めたりしました」

⑤「掃除機をかけるたびに隣の人が壁を叩いてくる」というトラブルもあった。「『静音仕様の掃除機に買い替えても、やっぱり叩かれるのでなんとかしてほしい』と。理事会は住人同士の争いに介入できないんです。最終的に壁を叩かれていた側の住民は転居してしまいました……」

⑥都内の小規模マンションに住む 40 代男性「昨年からマンションの中庭にタバコの吸い殻が捨てられるようになって、多くの住民からその対処を求める声が上がったのですが……調査してみると原因は 70 歳を超える男性住人でした。それも、認知症を患っていたようで、管理会社を通じてポイ捨てをやめるように警告しても直らない。エレベーターなどで顔を合わせれば、笑顔で挨拶してくれる男性なので、みんな強く言うこともできず、管理会社に中庭の清掃をお願いするほかありませんでした」

⑦別の湾岸エリアのタワマン住人は、「ゴミ置き場に、有料ゴミ処理券が貼られていない粗大ゴミがいつでも放置されています。外国人の住人がルールを理解せずに捨ててしまったのでしょうか」

そのマンションの掲示板やエレベーター内には、放置された粗大ごみに関する日本語、英語、中国語の警告文が貼られているが、改善の兆しは見えないという。

⑧マンション管理をめぐる住民トラブルを解消するにはどうすればいいのか。

そのためには、管理組合内での活発な議論や“賢い管理”を学ぶ姿勢が求められるという。竹中さんも「最も多いトラブル事例である騒音問題も、住民のコミュニケーションが活発なマンションでは起こりにくい。面識のある子どもなら、大声で騒いでいても『○○君は今日も元気だな』と感じるからです」と話す。

高齢化の進展などにより、管理組合の理事のなり手不足という問題も表面化している。組合員がマンション管理に積極的に参加するようになれば、多くの問題は解消されるようになるかもしれない。

(ジャーナリスト・田茂井治)

## 5. ■ タワマン インフラの不備、大規模修繕費用の落とし穴に 2025 年 6 月

<https://shueisha.online/articles/-/254083?page=1>

### 概要

①『ファスト化する日本建築』（扶桑社新書）より、一部を抜粋・再構成。

50 階近いタワーマンションはワンフロアに 20 から 30 の住戸が配置され、実質 1000 世帯近くが暮らして

いる。

今、東京の湾岸エリアではこのような 3000 人 4000 人規模のタワマンが、ひとつの街区や埋め立てできた人工島に、5 本も 6 本も建つ。数キロ圏内の人口が 2 万、3 万を超えており、10 万にも及ぼうとしている。

②なぜ、大規模修繕が必要かといえば、外装は長年にわたり風雨にさらされ紫外線を受けることで、素材の劣化が起こるからである。

具体的には、外装仕上げのタイルや塗装、そして窓枠や換気口などの穴を塞いでいるシール、そして防水層である。

実は、建物というのは内装に関してそれほど劣化が見られなくても、外装は確実に劣化が進んでいるのである。そして、部屋の中からは分かりにくい外装の劣化に気付いたときには、壁や天井から水が滲みってくるなど、正直手遅れなのである。

③タイルは水に侵されにくく耐熱性も耐久性も高い素材である。

しかしながらタイルを張り詰めた隙間に充填する目地材が十数年後には劣化し、隙間から浸水していたりする。そうするとタイルの接着面にも影響があり、剥がれたり、漏水したりの原因になる。

次に外装に使われる頻度の高い塗装であるが、これは紫外線により徐々に分解され塗膜の強度が落ちて粉を吹いたりひび割れたりする。その結果は塗装された金属部分の錆びである。錆を放置しておくとも酸化した鉄は膨張し周囲にヒビ割れを誘発し、腐食が進むと鉄そのものが劣化してしまう。

そして、一番の問題が隙間や穴を塞ぐシール材である。シール材とは樹脂やシリコンでできた粘性や接着性能のある充填材であるが、これは十年以前に劣化してしまう。

しかし、充填材という性格上隙間周辺に変化がなければ埋められたシールが痩せたり外れたりしない限りはなんとか防水性能を維持していることも多い。であるが、十数年以内に必ずシールの劣化を補修しておかないと、毛細管現象を含めた浸水により、防水層の下の金属やコンクリートを劣化させ、さらなる腐食や強度低下を起こす。そのため、大規模修繕による外装のやり替えは、現代建築において必須なのである。この大規模修繕はまず建物周囲を足場で覆い、長いときには 1 年以上もかけて外装の補修をおこなう。

④しかし、それは 15 階建てくらいまでのマンションの話であって、30 階、50 階といった超高層マンション、タワマンではそうもいかない。現在のところ超高層のマンション大規模修繕を請け負うことのできる工事会社は限られており、その費用も未知数なのである。

⑤2000 年以前に建築したタワマンで 2015 年頃におこなわれた大規模修繕には約 15 億円ほどかかっている。約 600 戸なので一戸あたり 250 万円と、低層マンションの約 2 倍である。

それでも、タワマンの大規模修繕をやる業者を見つけるのに 2 年以上を費やし、実際の作業にも 2 年かかったという。建設時に比較して建設工事費も建材も高騰し、そもそも建設業者事体が減少している中、果たして当初の予定どおり大規模修繕がおこなわれるのか、修繕積立金で間に合うのか、決して楽観視することはできないだろう。投資のために購入し不在所有者も多いといわれる。

こうした臨海部のタワマンで、大規模修繕費用が想定以上に増額した場合に、理事会での承認が採決され得るのかどうか、という問題も残している。

⑥そういった意味でも、タワマンを一建物とだけ見るのではなく、多くの人暮らしコミュニティとして、持続的な都市生活の基盤としての位置付けと法整備が必要となるはずだ。それを放置して、新築時にの

み様々な制限を掛けてはいるが、許認可後の運営や、数十年後の姿にまで言及しない行政も、分譲したら終わりのデベロッパー、建設会社も建築家も、都市計画的な対応を怠っているという現状は、完全に都市のファスト化をさらに助長しているということに他ならないであろう。

(文／森山高至 サムネイル／Shutterstock)

#### 4. ■ タワマンのメリットとデメリットは？高層階住みにくいストレスに 2025年6月11日

<https://www.yomiuri.co.jp/otekomachi/20250611-OYT8T50040/>

##### 概要

①「ひよこ」さんは結婚後、夫が選んだタワマンの高層階で暮らしています。

当初は「ステキ！」と胸躍らせていましたが、実際に生活してみると住みにくく、「タワマンストレス」にさいなまされているそう。全開できない窓、薄暗い内廊下、待ち時間の長いエレベーター……。タワマンに暮らして1年足らずにもかかわらず、すでに息苦しさを感じているというトピ主さん。

②タワマン人気とは裏腹に、このトピックに寄せられた70件を超える反響の中には、「高層階なんて住めたものじゃない」「外から夜景として眺めるのがいい」などと、タワマン暮らしに否定的な意見が目立ちました。一方で、「近隣に家がなくて開放的でいい」「通行人を気にせずプライバシーがある」といった高層階ならではの利点を挙げる人もいました。

③「はな」さんは、「コンビニに行くのすらエレベーターで上下しなきゃいけないし、ちょっと忘れ物でまたエレベーター。何がいいのかさっぱり」「タワマンの高層階って、住むためのものじゃないですよ」と「おじさん」さんも、「居住環境で言えば、低層階もしくは戸建てのほうが暮らしやすいに決まってるじゃないですか」「こういうのは、見栄で住むものです。だから、〇〇できません、△△が不満です、なんて考えている時点で駄目です」「新茶」さんは、「タワマンは機密性が高いですし、上階だと簡単に移動できないし、天井も低いですから、そもそも閉所恐怖症や高所恐怖症の人は無理でしょうね」「自分が移動しないで何でも配達してもらって生活できる人なら問題ないでしょうけど、通勤やお散歩に行く人なら余計な時間も労力も無駄です」

④「ミカコ」さんは、「この暮らしが大変気に入っており、もう二度と戸建てには住めないと思っています」「窓を全開にできないのは、転落防止の点からです。仕方がないと思いますし、高層階では風の音がうるさいので、窓を全開にできなくても私は不便には感じません」内廊下についても、「リセールをする時のセールスポイントになりますよ。マンション内に入ったら雨風に当たることはありませんし、空調も利いていて快適です」とメリットを列挙しました。内廊下のあるタワマンで暮らす「マンション好き」さんも、「私にはめっちゃくちゃ快適なんですよ」とご満悦。

いつでも捨てられるゴミ置き場が各階にあるため、「暑さ、寒さを感じずにゴミ捨てできますし、虫の心配もない。外の景色はどうでもいいけど、閉塞へいそく感は一切ありません」「あい」さん。高所恐怖症だった夫も今や、高層階での生活に慣れたといいます。戸建てよりも虫との遭遇が少ないそうですが、実際には「隣がベランダ菜園のようなことを始めたようで虫をよく見かけるようになりました」「蚊などは人にくっついてエレベーターと一緒に上ってくることもあります」と意外な盲点を指摘しました。

「mami」さんは、日当たりの良い広い戸建てからマンションに引っ越したという経験談を紹介。

「窓のないキッチン、窓のない浴室、窓のないトイレなどが息苦しくて仕方がありませんでしたが、住んでいるうちに慣れました」「どちらにもメリットもデメリットもあるはずなので、『どちらが良いか？』ではなく『自分にはどちらが合うか？』ですね？」とトピ主さんを励まします。賃貸マンションでしたが、「mami」さんは自宅を購入する際、迷わず戸建てを選んだそうです。

(読売新聞)

### 3. ■ 知られざるタワマンの不都合な真実「未来は低層住宅にアリ」 SPA 2025年6月

<https://nikkan-spa.jp/2098513>

#### 概要

① 榊氏はマンション選びの“トレンドの変遷”についてこう語る。

「タワマンはもはや、投資する対象ではあっても住むものではないと世間の人も気づき始めています。

富裕層向けの物件に顕著ですが、高層タワマンよりも低層で重厚、潇洒な物件に人気が移っているのを感じます。この価値観は今後、広がっていくのでは」

富裕層のタワマン離れは顕著で、築古でも低層の堅牢なビンテージマンションを選ぶのも昨今のトレンド。

投資対象としての未来は安普請のタワマンより、低層の良物件にあると言えそうだ。

#### ■ [意外と知らない] 勝ち中年の新常識 榊淳司氏

#### 概要

① 「大崎のタワマンでは抽選の最高倍率が139倍にもなったと話題ですが、これは転売目的の業者が個人名で複数申し込んでいるから。そもそも1億円以上の物件は、もはやパワーカップルとて非現実的。3組に1組が離婚するのに、ペアローンなんてもってのほかです」榊淳司氏

② 「エレベーターが止まってしまうなど、災害に弱いことは知られていますが、救急隊の部屋への到着時間にも大幅ロスが生まれることがわかっています。また、タワマンはとにかくランニングコストが高い。大規模修繕費は普通のマンションの倍以上。建築費高騰と同様、資材と人手不足から今後は管理費、修繕費が上がることも考慮しなければなりません。

③ さらにタワマンは重量を軽くするために壁や床をできるだけ薄くしている。同価格帯の低層マンションと比較するとプライバシーに問題のある軽量構造という点は、あまり知られていない“不都合な真実”だと思います」

### 2. ■ タワマンに「住みたくない」が多数派【AERA アンケート結果発表】 2025年6月16日

<https://dot.asahi.com/articles/-/258552?page=1>

#### 概要

① 読者アンケート「タワマン」6月4日から11日までインターネット上で実施し、回答者は535人でした。

「まったく住みたいと思わない」「あまり住みたいと思わない」を合わせて82.8%でした。

年齢構成は、40代が10%、50代は32%、60代が35%、そして70代以上も21%でしたが、どの世代でも傾向は変わりませんでした。

「今後住みたい」「どちらかと言えば住んでみたい」は合計9.0%。「現在住んでいる」は4.9%でした。

②理由として最も多かったのが、高層階だけに「エレベーターが止まったら大変」（72.2%）「地震のときに揺れが大きい」が60.1%、「火災が怖い」が55.7%などとなり、災害時の不安がより多く挙げられました。

災害以外では「家賃以外（共益費、駐車場代、修繕積立金など）が高い」が46.9%、「将来の住宅の維持費にお金がかかる」が44.9%、「洗濯物を外に干しにくい」（35.2%）、「エレベーターが普段から混む」（32.4%）などの声も。

③魅力では「眺めがいい部屋」の59.6%。「防犯上、安心できる」（49.5%）、「駅や商業施設が近くにあって便利」（47.5%）、「共用スペースなどの設備が充実している」（38.4%）などの選択肢が多く挙げられました。

④「家庭ごみを出しやすい」「防犯面で安心」「買い物などが便利」といった利点が挙げられる一方、2011年の東日本大震災の際にはエレベーターが止まり、高層階までの上り下りが大変だった、という方も。

（AERA編集部）

## 1. ■東京都港区の人気タワマン 抽選販売で名義貸し防止対策 2025年6月10日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/ecbf04356ba8d58e0f07a889df799f9c76ee9bb9>

### 概要

①新築タワマンション「リビオタワー品川」（港区）の抽選販売に第三者の名義を借りて申し込みをしている可能性があるとして、売り主の日鉄興和不動産が購入希望者や資金提供者に対して、事実確認の文書への署名を求めている。

②同マンションの第1期2次販売の抽選申し込みでは「個人名義・法人名義・同居家族名義全て含めて1戸のみ」という制限がある。

第三者の名義を借りることができれば「抽選口数」を水増ししたり、複数住戸を買おうとしたりすることが可能になる。取材に名義貸しによる申し込みや登録は「現時点で把握しておりません」とした上で、「名義貸しによる購入を防止するよう努めております」としている

③今年4月までに行われた第1期1次販売では、1億498万～5億2998万円の221戸が販売対象になり平均倍率12.3倍、最高倍率139倍だった。

（朝日新聞）

---

## 欠陥問題等

---

### 2. ■ 1億超えマイホームに数十カ所の欠陥が…契約者が住友林業告発 2025年04月20日 <https://friday.kodansha.co.jp/article/420134>

#### 概要

①「大手だから安心と思って住友林業に依頼したのに、出来上がったのは欠陥だらけの住宅でした。床下浸水や断熱材の破損など、外部の調査会社から不具合と指摘された箇所は19カ所にも上ります。上物だけで1億3000万円かかっているのですが、最大手のハウスメーカーを信頼して安くないローンを組みました。今は裏切られた気持ちでいっぱいです」

②大阪市在住の50代男性Aさんの夢が詰まった3階建て4LDKのデザイン住宅は、'22年11月に引き渡された直後からトラブル続きだったという。「通常なら、引き渡す前に家全体を清掃する『洗い』という作業があるのですが、これが不十分だった。天井やトイレに作業による汚れが残っていて、タオルで拭くと真っ黒になった。住友林業の責任者に連絡して『洗い』をやり直してもらいました」

③ところが、清掃が終わると、今度はもっと深刻なトラブルが見つかった。

天井の木材がズレて左右に段差ができていたり、トイレの洗面ボウルが斜めに設置されていたり……。 「不具合が見つかるたびに住友林業に連絡して修繕してもらったのですが、修繕箇所は30カ所を超えました。決定的だったのは、家の中に設置したエレベーター。

メーカーの定期点検でエレベーターの床下浸水が発覚しました。部材が錆びていたんです。原因を調べたところ、水切り（住宅の基礎部分に雨水が入り込むのを防ぐ部品）が機能をしていませんでした」

④不信感でいっぱいになったA氏が'24年9月に外部の調査会社に住宅のチェックを依頼すると、ネジの打ち損じや床下のコンクリートのひび割れ、シンク内の水栓からの水漏れなど、修繕した30カ所とは別に19カ所の不具合が発見されたという。

「階段は左右の高さがズレていて斜めになっていたし、屋根裏の断熱材はまるで放り投げられたかのように無造作に置かれていました。調査会社の方も『こんなに不具合がある住宅は見たことがない』と驚いていました」

⑤現在、A氏は建て替えも視野に入れて、弁護士を通して住友林業と交渉を続けている。

「実際に家を建てたのは下請けですが、監督責任は住友林業にある。現場責任者はいったい何をしてきたのか。大手なら安心だと思って依頼したのに本当に信じられません。19カ所の不具合が発覚して以降は怒りが収まらず、住友林業とは弁護士を通じて交渉してます。いま私は、不具合が残ったままの家で家族と暮らしています」(A氏)

⑥30カ所を超える手直しをしたのは事実か。その原因は何なのか。あらためて19カ所もの不具合を指摘されたことをどう受け止めているのか。

FRIDAY デジタルの取材に住友林業はこう回答した。「個別のお客様との対応については回答を差し控えさせていただきます。また、仮にお客様との間で問題が生じた場合は、個別に話し合いをしながら誠

意を持って対応しております」実際に工事を請け負った下請け会社は、FRIDAY デジタルの取材に「住友林業さんが関わっている物件ですので、こちらからコメントすることはありません」A 氏が 75 歳を超えても口元は続くという……。

## 1. ■ マンション施工不良 所有者らが東急不動産を提訴 建て替え求める TBS2025 年 6 月 4 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1957437?display=1>

### 概要

①世田谷区の 8 階建てのマンションで耐震性などに関する施工不良が多数見つかри、所有者らがマンションを販売した東急不動産に建て替えを求めているものです。

きょう、東急不動産に建て替えの義務があることの確認などを求める訴えを東京地裁に起こしました。

東急不動産側は問題発覚後の 2021 年にマンションの建て替えを所有者側に提案していましたが、去年（2024 年）、「建て替えは困難だ」として、所有者側にマンションの買い取りなどを申し出たということです。

「建て替えの提案は東急不動産側から行ってきたもので、一方的に撤回するのは明らかに信義則違反だ」と主張しています。

②東急不動産は取材に対し、「訴状が届いていないので、コメントは差し控える」

---

## 環境

---

### 2. ■ 高島平団地タワマン計画、区議会の論戦を再現 区長はどう答えた？ 2025年6月7日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/410098>

#### 概要

①板橋区は高島平でどんなまちづくりを進めようとしているのか。

5、6日に区議会であった一般質問では、高島平地域選出の共産、自民、公明の区議3人が「板橋区だけでなく他者と連携したまちづくり」を問いただした。坂本健区長の答えとは。。。

②多摩平団地では1990年代後半から住民、UR前身の住宅都市公団、行政の三者勉強会で建て替えについて話し合った。

その結果、「高齢者も大事にされた」と住民から声が上がリ、もともと住んでいた住民の6割が建て替え後の団地に戻ってきた。これは一般的な「戻り入居」率とされる5割を上回っていた。

③岩井区議は「住民参加のまちづくり」についてこう話した。

「1990年代にできたことが今できない理由はない。反対の声が上がった時こそ、合意形成を構築するチャンス」「区とURの都合だけで計画を進めず、住民参加のまちづくりとなるよう、いったん立ち止まることを求める。区長の見解をお示してください」

④坂本区長

「高島平地域では、少子高齢化の進行、公共施設も含むインフラの老朽化、水害等への備えなど、解決すべき都市課題が顕在化している。約10年に及ぶ計画策定段階を終え、実行期に移行したまちづくりでは、課題解決とともに次の50年、100年先を見据えた持続可能な都市への転換が求められている」

「長期にわたる都市再生の第一歩となる交流核の形成を早期に実現して、その効果を地域全体に波及させるために区はスピード感を持ってまちづくりを進めながら、引き続き、地域住民の理解が得られるよう丁寧に対応していきたい」

住民参加のまちづくりとなるよう立ち止まるどころか、スピード感を持ってまちづくりを進めながら住民に丁寧に対応していくという答弁だった。

⑤内田憲一郎区議（自民）は「未来志向のモデル地域に向けたビジョン」を尋ねた。

「高齢者、子育て世帯、外国籍世帯という多様な住民がともに暮らすこの地域だからこそ、誰ひとり取り残さないまちづくりが求められている。交通、防災、商業、福祉、教育など多分野にまたがる課題に対し、一体的な再整備ビジョンの策定の予定はあるのか」「住民、事業者、UR、東京都などと連携しながら、区が再生プロジェクトの旗振り役を担う意思はあるのか。高島平を未来志向のモデル地域とするための具体的なビジョンとその実現に向けた覚悟をうかがう」

⑥坂本区長

「URや東京都など関係者との連携を図りながら、長期にわたる都市再生プロジェクトを完遂していくため

には、区は主導的な役割を果たさなければならない。そのため、区のビジョンでもあるランドデザインやまちづくりプランで示している高島平の都市像を積極的に伝えながら、既存、既成概念にとらわれない未来志向のまちづくりを先導していきたい」

UR や東京都など関係者と連携しながら、まちづくりを主導するのは区である、と明確にした。

「若年層、子育て世帯に訴求したイベントを展開し住民ニーズなどの把握に努めている。さらなる連携強化と継続的な協議によって、その成果をまちづくりに反映させていきたい」

⑦柴佳代子区議（公明）「高島平のまちづくりを進めるには、UR は国、駅や都道は東京都、そして板橋区がしっかり連携してこそ、良いまちづくりができる。（板橋区に）4月から技監という新しい役職ができた。まさに技監が力を発揮するとき。区の見解をうかがう」

⑧坂本区長

「次世代のまちづくりの実現に向けて、事業を円滑かつ着実に推進していくためには、UR をはじめ国や東京都など、さまざまな主体との困難かつ高度な折衝や調整が必要となる」

「特に高島平まちづくりは、区が主導的な役割を果たすことが重要であると考え、高度な技術的見地から、各組織への助言・指導を担う技監がその力を存分に発揮をできるフィールドであると考えている」

⑨柴区議「高島平まちづくり計画に記載されていたペDESTリアンデッキの具体的な内容が示されたが、大きな疑問を感じている」

都営三田線高島平駅前の整備方針。紫色のデッキネットワークが歩行者専用道路「ペDESTリアンデッキ」だ（板橋区の「高島平地域交流核形成まちづくりプラン」から）「それは高島平駅2階からつながるものではなく、駅の1階に下りて団地に延びていく構想になっているから。駅から2階のまま直接つないでこそ、デッキの役割や良さがあるのではないか。高島平駅を下りることなく団地へつながるデッキを要望する。前向きな見解を聞かせてください」

⑩坂本区長

「区は、高島平地域交流核形成まちづくりプランにおいて、高島平駅と街をつなぎ、誰もが移動しやすく水害時にも機能するデッキネットワークを形成する方針を示している」

都営三田線の高島平駅と高島平団地をつなぐ横断歩道。片側3車線で幅が広く、青信号のうちに高齢者が渡りきるのに苦労している。

「駅前の商業、交流、公共施設等の各機能をデッキで一体的につなぎ、地域全体へと効果を波及させることが重要であると考えていて、今年度から2年間、具体的な検討を行う」

「現在のところ、東京都では駅舎を改修する予定がないことから、デッキを駅東口の改札レベルに接続させることを想定しているが、利用者にとってシームレス（連続的）な移動を実現できるように、引き続き東京都の関係部署とも協議を進めていきたい」

⑪坂本健区長が6日の区議会で、タワマンへ住み替える人の家賃減額制度の見直しについて「URに働きかけをしていきたい」と表明した。

「タワマン見直し」を訴える住民の男性URの賃貸住宅の建て替えに伴い、別のUR賃貸に引っ越して家賃が上昇する場合、全国一律で月額最大3万5000円が減額される。高島平団地の建て替えでも家賃の上昇が見込まれており、住民からは懸念の声が上がっている。

柴区議が一般質問で「東京都内と地方の家賃には違いがある。上限額にも差をつけるべきだと考える」

「区から UR に、家賃減額制度の見直しの要望をしていただきたい」と求め、見解を尋ねた。

坂本区長は

「建て替えに伴い、新たな建物に入居を希望する方が可能な限り居住できるよう、支援策の充実を含めて UR に働きかけをしていきたい」

と答弁した。

## 1. ■高島平タワマン計画がほぼ確定…反対は 1 票のみ 東京新聞 2025 年 4 月 21 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/400101>

### 概要

①板橋区都市計画審議会が 21 日、建て替えに必要な区の地区計画について、賛成 18、反対 1 で可決し、区に答申した。

区は 6 月ごろに正式決定する見通し。その後、UR が建て替え着手を表明する運びだ。（増井のぞみ）

②21 日午後 1 時、板橋区役所で審議会の傍聴受け付けが始まった時、すでに団地住民ら 18 人が行列をつくっていた。東京新聞のほかテレビ局や別の新聞社の記者の姿もあった。審議会の会場には、傍聴に並んだ先着 30 人が通され審議が始まった。

③区の佐伯和宏・高島平まちづくり推進課長が地区計画について「高島平地域の連鎖的都市再生を力強くリードしていく」などと説明。

連鎖的都市再生とは、団地をいっぺんに建て替えるのではなく、順番に建て替えることを意味する。

3 月 7～28 日に募集した地区計画への意見書は、住民ら 137 人から 297 件が寄せられた。

佐伯課長「賛成、反対だけでなく提案も寄せられた。職員が膝詰めで話した地道な取り組みが実った」。

1～3 月、「まちづくりギャラリー」「オープンハウス説明会」と銘打つ個別相談会を開いたことを報告した。

④地区計画では、タワマンにして戸数を増やすため、区が高さ制限を 45 メートルから 110 メートルに緩和する。タワマン下層部には、スーパーなどの商業施設も入る。増える車の交通量进行处理するため、建設予定地の旧高島第七小西側の区道は延伸して、歩道と緑地を分断し都道の高島通りにつなげる計画だ。

⑤4 月 15 日、地区計画に反対する 3538 筆分の署名を、高島平二丁目団地自治会と高島平三丁目団地自治会が区に提出したばかりだ。3 点ある。

(1) 33 街区（7 棟 1955 戸）からタワマンに住み替える場合の将来的な家賃などの住民説明会の開催

(2) タワマン建設などのために区道 2 本を延伸し歩道と緑地を横切り都道の高島通りに接続する計画の見直し

(3) タワマンの高さの上限 110 メートルの再考民主クラブ区議のおなだか勝委員「反対意見が多かった区道は、高層棟の工事車両のためか、高層棟の自家用車のためか、両方か？」

佐伯課長「将来の利用を見据えたもの」

自民区議の間中りんべい委員「意見書の読み応えがある。今後も住民の意見を聴く機会をつくってほし

い]佐伯課長「今後も引き続き機会を捉えてやっていきたい」

筑波大准教授の藤井さやか委員は提案した。「大阪の千里ニュータウンには情報提供の場として街角広場がある。期間限定も大事だが、まちづくりはとても長い期間続いていく。意見交換できる常設の場所があると議論できるのでは」

公明区議の寺田ひろし委員「『期待している人が多くいることを知ってほしい』という意見がある。意見のうち地元の人ほどのくらいか」佐伯課長「データ集計していないのでお答えできない」

早稲田大教授の森本章倫委員「区の将来推計では、区道は渋滞が発生するほどではないが、速度が上がってリスクが高まる」時速 20 キロなどの速度制限、区道沿いの歩道をタワマン敷地と合わせて広げるなどの交通安全対策を示した。

⑥共産区議で高島平団地に住むいわい桐子委員「高島平地域の 20 自治会のうち団地を除く 9 つが署名に協力してくれた。街の声を聴いてもらいたい。住民の合意を得られていると考えているんですか」

佐伯課長「反対意見があり、まだ納得まで至っていないのは事実。しっかりと粘り強く説明する必要があるかな」

いわい委員「地区計画が決定しても、やめてもらいたい住民の意見は検討されるのか」佐伯課長「付議して決定した内容に沿って進めていく。合わせて、道路については交通管理者と協議していく」

いわい委員「タワマン建設まで 3 年以上ある。住民の合意形成を図る期間をつくりたい。採決を見送る動議を提案させていただきたい」

審議会の河島均会長は「継続審議の影響を確認したい」と尋ねた。佐伯課長「旧高七小の閉校から 18 年。高島平ランドデザインから 10 年。やっとの思いで解決の糸口を見つけた」「地区計画の先行きが不透明になる」仮に採決を見送れば、次回の審議会は 9 月 10 日になる。だが、ここで区に答申されれば、6 月ごろには地区計画が正式に決まる。そして、UR は 33 街区の住民説明会を開き、建て替えに着手ができる。

こうした説明を受け、河島会長は採決を見送った場合について、「UR が予定している説明会に大きな影響がある」。

結局、採決見送りに対して、賛成の手を挙げたのはいわい委員だけだった。地区計画の決定に賛成したのは 18 人。反対はいわい委員だけ。河島会長は採決に加わらなかった。審議時間は 1 時間 42 分。区は昨年 6 月に地区計画案の住民説明会を開いてからわずか 1 年で、決定される運びとなった。

---

## 建て替え

---

### 1. ■ 建て替え成功した「旧石神井公園団地」は何が特別だったのか 2025年6月20日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/372147?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/372147?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

#### 概要

①建て替えられた「Brillia City 石神井公園 ATLAS」は、全体の戸数が490戸から844戸へと増えた。建物には住民の要望が反映され、二重サッシや床暖房といった時代に適応した設備も多く導入された。そのほかにも車いすを利用する居住者でもスムーズに用が足せるよう、トイレの配置を横向きに変更しドアも開き戸にするという設計面での配慮もなされた。エレベーターの新設は当然のことながら、集会施設などの共用スペースを充実させている。

②これらは子育て世帯を意識したものだが、そのほかにも昭和期に建設された旧石神井公園団地には夏祭りなど住民間の濃いコミュニティが根付いており、夏祭りを開催するためのスペースも確保された。そうしたコミュニティスペースには、たくさん的高木が植樹され、四季折々の花が咲く。

さらに、マンションの敷地には約8600平米の植栽帯が占め、これは敷地面積の5分の1に相当する。こうした自然豊かな環境を整備するのも住民のこだわりだった。

③成功例として取り上げられる理由は、こうした住民のリクエストをきめ細かく聞き取り、それらをきちんと反映した点にある。住民が多ければ多いほど意見は多岐にわたり、その集約は難しく、作業も煩雑化する。成功したのは、事業者である東京建物・旭化成不動産・URリンゲージの3者が居住者に対して繰り返しヒアリングと説明を重ねてきたことが大きな要因になっている。

建て替え協議中、URリンゲージは団地内の空室を借り上げて「よろず相談所」を開設。ここにスタッフを常駐させて、住民が説明会などで聞くことができなかった疑問点などを個別に説明する体制が整えられていた。

建替組合理事長の黒河内剛さんが果たした役割も見逃せないことに気づかされた。

④黒河内さんは1967年から旧石神井公園団地に住んでいた。就職などで一時的に団地から離れた期間はあるものの、半世紀以上も住んでいたため団地住民で黒河内さんを知らない人はいなかった。

そのため、建て替え協議においても「難しくわからないことは多いが、黒河内さんに任せておけば安心」「長く住んでいる黒河内さんが、団地を悪く変えるようなことはしない」など、黒河内さんとほかの住民との間に厚い信頼関係があった。そうした信頼関係をもとに、黒河内さんは住民が希望していた全8棟を南向きに配置するという条件をデベロッパーに提示し、それを実現させている。

④以前総務担当理事だった黒河内さんは、行政と折衝することが多く、そうした経験も建て替え協議において発揮された。

建て替えでは、建築基準法や条例を遵守するだけでなく、東京都が定める駐車場の附帯義務や練馬

区の定める景観指針なども考慮しなければならず、そのために何度も役所との面倒なやりとりが発生する。そのほか、旧石神井公園団地特有の事情もある。同団地の向かいには区立さくらの辻公園が所在している。

実のところ同公園は旧石神井公園団地の所有地で、それまでは練馬区に貸与される形で一般に開放されていた。団地の建て替えを機に練馬区が買い上げることになり、この売買交渉においても黒河内さんを中心とする旧石神井公園団地の人たちと練馬区との間で話し合いが持たれた。

⑤また、団地住民は団地内外にも緑を植えていた。団地内には住民が持ち寄った植物があちこちに植えられて、それは歳月の経過とともに大きく育った。近隣を流れる石神井川に沿った道路にも、住民たちが思い思いに草木を植樹した。石神井川の道路は公道であり、本来なら団地住民が草木を植えることは許されない。

しかし、旧石神井公園団地に活気が溢れていた1960～1980年代は、おおらかな時代だった。そのため、住民が公道に草木を植えても問題にならなかった。それどころか、緑化を進めたいと考えながらも人手・財源どちらも不足していた行政から歓迎された。

石神井川沿いのサクラは河川敷の拡幅をする際に伐採されたが、東京都は団地住民の要望を受けて、道路整備完了後に再びサクラを植樹している。

こうした行政の協力もあって、石神井川の景観や環境が保たれ、住民の生活にも潤いを与えている。行政が住民目線でまちづくりに取り組むよう姿勢を変えるには、住民側から粘り強く話し合いをしなければならぬ。それを成し遂げるには、人一倍の忍耐力が必要なのだ。

---

## 団地再生

---

### 5. ■なぜ昭和の古団地にひかれるのか④商店街ブックカフェ世代間交流 2025年5月17日

<https://www.sankei.com/article/20250517-JUB7MSHATJKHVEL3W7UK3PPRVM/>

#### 概要

①コーヒーの香りに、壁いっぱいの古書…。

千葉市の花見川団地である。京成本線八千代台駅からバスで8分。昭和43年入居開始、現在も約7千戸に1万1千人超が暮らす大規模団地で、家賃は3万円台後半から。中心部の店舗兼住宅棟に約60店が軒を連ねるが、大型商業施設への顧客流出、後継者難などで3割が空き店舗と寂しい。

②そんな商店街に4月、ブックカフェが開店した。

ルートマップコーヒーロースターズ代表の松村恵佑さん（33）は海外で修業した本格派で、千葉県成田市で生豆輸入・焙煎・販売を手掛けている。「団地ならではのコミュニティに興味があった。コーヒーを通じて地域に貢献したい」と語る。

1杯ずつ手でいれたブレンドが500円。多い日で70～80人が来店する。

③店を訪れていた早川幸子さん（81）は団地初期からの住民で、和田久子さん（72）は5年前に奈良県から越してきた。子供たちが首都圏に進学・就職し家庭を持ったことから「いつでも会える距離に」と、病弱な夫を伴い転居を決めたという和田さん。「すごく住みやすい団地なんですよ」というと、早川さんが「もうね、すぐ親分になっちゃったのよ、この人」。

和田さんはアート系サークルを立ち上げるなど活発に活動中だ。

④URでは、「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」で協業する良品計画や千葉市など4者で「花見川団地を拠点とした地域生活圏の活性化に関する連携協定」を令和4年に締結。

自治会や商店街とともに街づくりを進め今年4月、ブックカフェや無印良品店舗、多目的施設を「交流拠点」として新設した。同団地の高齢化率は4割に上るが、全国で進めるMUJIリノベ物件は20～40代の現役世帯が75%。

「内装の良さで選ばれている。郊外立地だがリモート勤務普及にも後押しされた」とUR千葉エリア経営部。

⑤青果店3代目で商店街振興組合代表の大沢幸治さん（48）は「自分より十何歳も若い人が、面白そうだから引っ越してきましたっていうので、マジか！？話を聞いたら、そうか。住んでいると当たり前でわからなかった魅力があるんだな」。

団地内に図書館や交番があり、病院や小中学校も隣接する便利なコンパクトシティだ。24時間営業のスーパーもある。一昨年、移住者らも交えて「花団もりあげ隊」を結成。活性化企画に取り組んできた。商店街バーガー企画はもう9回目。「肉屋さんでコロッケを買い、うちでレタスとトマトを重ねて…という具合に各店を回ってオリジナルのハンバーガーを作ってもらい、商店街とつながるきっかけにしたい」と大沢さん。

次は今月 24 日に開催される。おしゃれなドーナツ店の大塚弥生さん（41）は、「主人がこの団地で生まれ育ち、商店街がシャッター通りになるのを見てもらえないと 1 年前に出店。コンテナを活用した店舗工事の仕事をしており、それも生かしての挑戦です。人間関係が濃い団地で、お茶菓子として使っていただけいているのが、うれしい」。

⑥取材は 5 月 1 日。広場にこいのぼりが泳いでいた。夏祭りには盆踊り大会が開かれ、周辺住民を含めて 2 日間で約 3 万人が集まるという。団地とは都市圏に現れた「むら」か！？ よそから来た私には、リアルテーマパークにも見えてきた。

（重松明子）

#### 4. ■なぜ昭和の古団地にひかれるのか④分譲エリアがドラマロケの聖地に 2025 年 5 月 24 日

<https://www.sankei.com/article/20250524-VAPWT4IJYBIPLGFNG3VVV3PE3Q/>

##### 概要

①今、ドラマのロケ地として注目されているのが滝山団地（東京都東久留米市）の分譲エリア（1400 戸）だ。

入居開始は昭和 43 年。大卒国家公務員初任給が約 3 万円の時代に 300 万～500 万円台で売り出された郊外の「高級団地」。

UR 都市機構が平成 16 年まで分譲も手掛けており、滝山団地は分譲割合が多い特徴的な団地だ。

②NHK ドラマ「しあわせは食べて寝て待て」隣同士のベランダがここだ。

「2 戸続けて住民に、ベランダをドラマに使わせてほしいそうなんだけどって聞いたら、いいわよ～って。この団地は気のいい方が多いんですよ」と、滝山住宅管理組合の内田稔理事長（68）。

昨年放送の NHK ドラマ「団地のふたり」もここがロケ地。

「あの滑り台の上で、小泉今日子さんと小林聡美さんが並んで夕日を眺めるシーンが撮影されました」と、足を止める。

昭和の郷愁を醸し出す公園のレトロポップな遊具。黒松やシュロなど 700 種以上の豊かな植栽に鉄筋コンクリート 5 階建て 32 棟が広がり、桜並木や花壇、ベンチが置かれた静かで美しい空間は、清掃・園芸スタッフが毎日手入れをしている。住民も撮影には慣れたものだ。たまたま通りかかった年配男性はエキストラの経験者。

③同じ滝山団地でも賃貸住宅（1060 戸）でのロケは「管理上の都合や居住者の合意形成の難しさから、お断りするケースが多い」（UR 都市機構）という。

分譲の住民が協力的なのはなぜなのか？「全オーナーの 7 割が 70 代以上。57 年前に買った人も住んでいます。エレベーターもない団地ですから、売ったり貸したりを活発にして世代交代を進める必要がある。多くの方に滝山団地を知ってもらいたいし、この景色に魅力を感じて撮影に来てくれる制作側の方々への、感謝の気持ちもあります」と内田理事長。

④「団地のふたり」のストーリーと同様、ここ現実の団地でも建て替え計画が頓挫。大規模修繕で建物の寿命を延ばし住み続けることを選択している。そんななか、ロケ効果なのだろうか。

管理組合ホームページへのアクセス数が昨年度、前年度から6倍近くも増えて3万2682件に達した。  
「聖地巡礼」の観光客が訪れており、この5年で20世帯以上が団地を購入。不動産サイトをのぞくと、2LDKが1180万円で売りに出されていた。小学校が終わると団地外から子供たちが遊びに来る。内田理事長は「でも、夕方のチャイムが鳴ったら帰ってねと。親も団地で遊んでる分には安心なんだろうな。ロケもそうですが、団地を閉じた空間にしても意味ないからね。住民に聞くと、子供の声が聞こえるのがいい。だって私たちが入って子供が生まれた時には、すごいいたんだもん。思い出すわって」

### 3. ■なぜ昭和の古団地にひかれるのか①今や文化財、見学ツアー2万人突破 2025年5月31日 <https://www.sankei.com/article/20250531-P7C7UFTNBBLU7PLKEAMOCE3IQQ/>

#### 概要

- ①ここ旧赤羽台団地（東京都北区）は昨年10月に全棟建て替えが完了。高層棟が林立し、名称もヌーヴェル赤羽台に一新された。一角にある「URまちとくらしのミュージアム」が5月、開館1年8カ月で来館者2万人突破という古団地人気のなか、リアルの団地は転換期を迎えている。
- ②ミュージアムでは、1日3回各90分（定員20人）の事前予約制ツアーが行われている。館内には、関東大震災の復興住宅である同潤会代官山アパートメント、日本住宅公団（現・UR都市機構）が憧れのダイニングキッチンを実現した蓮根団地（昭和32年築）など都内からの移設住戸が6戸あり、中に入って昔の団地生活をしのぶことができる。
- ③見学していた女性会社員（25）は「天井が低くて狭いが家族や近所との距離が近く、支え合い暮らしていたイメージが浮かぶ」。50代夫婦は「今見てもいいセンスの住戸もある。合理的設計に日本の技術力を感じる」。公団初の高層住宅、晴海高層アパート（33年築）のエレベーターには今では不適切にもほどがある落書きがそのまま展示されていた。ことさら昔を美化することなく、ありのままを伝える姿勢に敬意を覚える。鉄筋コンクリートの住居棟の寿命は70年が目安とされる。37年入居開始の赤羽台団地は築40年を経た平成16年に建て替え工事が始まり、昨年完了した。
- ④安い印象のあるURの家賃だが周辺相場に準拠しており新築となれば当然上がる。2DKが建て替え前の11年に（39～48平方メートル）6万円前後だったのに対し、新築後は（50～59平方メートル）12万～18万円台になった。継続居住希望者には一定の減額制度もあるが、年金暮らしの高齢者が退去して子育て世帯へと、住民の入れ替わりが進む。
- ⑤真新しいまちの中央にはコミュニティー拠点「ヒントメーション」が整備された。専門スタッフ「ヒントさん」が住民ニーズを受けてイベントなどを企画運営し、子供らの遊びにも協力している。「若い層の自治会加入率は低いけど、夏祭りのような催しは旧住民と一緒に楽しんでいる。現代は濃い人間関係よりも、必要に応じて緩やかにつながれるコミュニティーが求められており、その支援をしています」とUR都市機構東日本賃貸住宅本部。
- ⑥東京都世田谷区の芦花公園団地で、平成に建て替えられた棟に住む経営者女性（39）は、夫と

子供の4人暮らし。3年前に初めて団地に入居した。「ウエットではない気持ちよい人間関係がある。団地内に公園や保育園があり、2歳の娘と遊んでくれる年上のお子さんもいる。建物が堅固で冬もさほど寒くなく、ソフトとハードともに安心感がある」。

家賃は2LDKS（Sはサービスルーム）で約20万円するが礼金、仲介手数料、更新料がかからず、第2子出産を機に団地内で広めの住戸に引っ越すほど、気に入っている。

⑦URが管理する団地は全国1400カ所、69万6千戸。入居率8割、1世帯2・2人で換算すると、国民の約100人に1人が居住者となる。この塊は大きく、社会の縮図として時代を反映してゆくだらう。今後も取材を続けたい。（重松明子）

## 2. ■築74年廃墟団地家賃は月1万円…それでも応募殺到で満室になったワケ 2025年6月

<https://bunshun.jp/articles/-/79452>

### 概要

①——日本でも空き家などを活用している物件はありましたか？

福岡にある??築74年の廃墟団地ですね。

数年前に公的住宅としての使用期限が切れてから廃墟になっていたんですが、その後買い取ったオーナーがプロジェクトを始めたんです。数年間放置されていたので、電気水道ガスなども整備されていないままの状態です。

自分たちでDIYをやるという前提で毎月1万円の賃のみ。そしたら応募が殺到して今では満室になりました。

②——家賃1万円で借りられるのはかなり魅力的ですね。

立地的には郊外ではあるんですけど、家賃1万円で40平方メートルの物件を好きにしていってなかなかないじゃないですか。空き家を活用する方法としてかなり魅力的な取り組みだと思います。みんなでリノベしていけばまた次に住む人に繋がっていくので、すごく素敵ですよ。住居としてはもちろんですが、カフェや美容室、パン屋などいろんな活用をしているみたいです。

日本の空き家も増えているので、こういう取り組みが多くなるといいなと思います。

③——最近のトレンドは変わってきていると思いますか？

生活の質を上げる物件が増えてきていると思います。

コロナ禍を機に家にいることが増えて、在宅ワークする人も多いじゃないですか。そうすると家にお金をかけて快適に過ごしたいという人が増えてきて。例えば断熱とか、床暖房とか。音響とかもそうですね。最近だと部屋にサウナがついている物件もあって人気です。

④——『ゆっくり不動産』という名前ですが、不動産業をしているわけではないんですね。

ゆっくり そうなんです。あくまで紹介という形でいろんな物件を撮影しています。でも、私たちの動画から物件を契約しましたという声もたくさんいただいて不思議な物件や謎の間取りなど面白い物件がたくさんあるんですが、実はその裏にデザイナーの空間に対する工夫やアイデアが詰まっていたりして。

そういう部分をこれからも動画で紹介していけたら嬉しいです。

(「文春オンライン」編集部)

## 1. ■ 公営団地に咲く多国籍の花——たどたどしい日本語と労働の匂い 甘井まる 2025年6月10日

[https://note.com/amai\\_maru\\_donut/n/ne9b4ae66517c](https://note.com/amai_maru_donut/n/ne9b4ae66517c)

### 概要

① 駅からバスに揺られて15分ほど。巨大な集合住宅。

いまや日本語よりも外国語の方が響いているのではないかと思う瞬間がある。まるで、ここだけ別の国が出来上がったかのような錯覚を覚える。

団地のすぐそばには、安さが売りのスーパーとドン・キホーテが並んでいる。平日の午後、買い物袋を提げた人たちが行き交うその光景には、いつのまにか多国籍な空気が混ざり込んでいる。ベトナム語、タガログ語、ビルマ語、ネパール語——けれど、彼らが互いに交わす言葉は、たどたどしい日本語。日本で暮らす彼らの共通言語は日本語なのだ。たどたどしくても、日用品の値段や、売り場の場所、子どもの学校の話をするには、それで十分なのだ。

② 「コレ、ドコニアル？」 「キノウハモットヤスカッタネ」 「ウチノコ、ホイクエンイレタヨ」 そんなやりとりが、ごく自然に交わされる。標準語とは少し違う抑揚で、それでもまっすぐな言葉が飛び交う。

昼間には、ヘルメットをかぶって作業着姿で団地を出ていく男たちがいる。解体屋、内装工事、建築現場。肉体労働の現場は、今や彼らが支えているといっても過言ではない。炎天下で背中を曲げて働くその姿に、日本の高度経済成長期を支えた労働者たちの面影を重ねた。今はその役割を、彼らが静かに引き継いでいる。違うのは言葉だけ。汗と沈黙のリズムは、昔と何も変わらない。日本にいながら、彼らは“移民のリアル”を静かに生きている。

③ 公営団地の窓から、母と子の会話が聞こえてくる。軽やかな声と、くぐもった笑い声。どこの国の言葉かはわからないが、その音の端々に、日常の小さな喜びが滲んでいる。

やがてこの国の未来は、こういうたどたどしい会話の積み重ねのうえに築かれていくのだろう。もしかすると、公営団地こそが、いま最もリアルな“日本”なのかもしれない。

---

## 自治会

---

### 3. ■タワマンの武蔵小杉、激変した街に旧住民たちが語ること 末並俊司 2025年5月31日

<https://toyokeizai.net/articles/-/879437?display=b>

#### 概要

①武蔵小杉駅周辺エリアには、昭和の香りを残す商店街も残っている。この“ギャップ”こそが、武蔵小杉という街の今を物語る。センターロード小杉は、駅の南口からすぐの場所だ。飲食店や居酒屋が軒を連ねる商店街である。このかいわいの住所は、中原区小杉町3丁目となる。2004年頃の小杉町3丁目の人口は1851人だったが、2024年には5508人と3倍近くに増えた。

ところが町内会加入率は激減した。

②「そう、3丁目の町内会はなくなっちゃった。タワマンの“新住民”と、私らみたいに元からいる人間じゃ生活そのものが違うんだよ」「タワマンにはちゃんと自治会があって、日頃の困りごとなんかはそっちで事足りるんだ。だから町内会に入るまでもないんだな」

60代後半の女性はこういう。「でもさ、町内会主催のお祭りなんかには来るんだよ。別にそれはそれで大歓迎なんだよ。でも、そこで子どもたちにお菓子やなんかを配るだろ、これって町内会費から出てる。でも彼らは町内会に入っていないからもちろん町内会費も払ってない。なんだかねって言う人もいたよ。コロナがあってからはお祭りも下火だからいいんだけどさ」

③「うちは、タワマンが立ち並ぶずっと前に建てたマンションなんですよ。もともとここに代々の自宅があって、その場所に建てたんだ。小さいマンションでね、なんと言ったらいいのかな、地元密着型ですよ。だからってこともないけど、うちのマンションに住んでる人は町内会に入ってもらっていた」

「タワマンのおかげで人口は増えているし、人気の街になってはいるけど、固定資産税が上がってさあ。その支払いも大変ですよ」

④2代目社長の五十嵐俊男さん（82）は小杉3丁目町会の最後の町内会長だ。「このあたりは、昔は大小たくさん工場があって、工員たちの社宅もそこかしこにあった。小杉神社のお祭りや夏場の盆踊りなんかも盛大だったね。清掃活動とか年末の見回りなんかで町会の仕事も忙しかった。お祭りのときには各町内会からみこしを出した。でも、今年の3月で3丁目町内会は解散しました。みこしもいらなくなったから300万円かけて修復してから、別の町内会に寄付しましたよ」

「以前はここ3丁目にも一軒家がたくさんあったけど、いまじゃほとんどなくなってしまったね。家売ってタワマンに入る住民も多い。そんな人たちは町内会にそのまま籍を置いてくれてたけれど、タワマン全体が町内会に入ってくれることはないんだ。こっちとあっちじゃまったく別の環境なんだね。昔から住んでる人たちは高齢化が進んでいるから、町内会員はお年寄り世帯ばかりになっちゃった。子ども会はもう10年も前に解散しましたよ。町内会のほうも数年前からこのままじゃどうしようもないってことで、2年くらい前から解散に向けての話し合いをはじめたんです」

今回、街をうろついて、いろんな人に話を聞いた。タワマンの新住民と、元から住んでいる旧住民の交流は

ほとんどないそうだ。

⑤「このかわいいは、昔は長屋みたいな家がずらっと軒を連ねていて、ご近所付き合いの盛んな土地柄だったんですよ。そんな地元の人でも家を売ってタワマンに移るケースもある。そうすると、向こうに移ったとたんツンとして、私らとは目も合わせなくなるような人も中にはいる。タワマンにはそんな、妙な力があるんだな」高いところから見下ろすと、親しんだ街や人が別ものに見えてくるのかもしれない。

## 2. ■外国籍住民 1/3 占める団地 共生の道を探る鷺宮西住宅自治会の挑戦 2025 年 5 月

[https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent\\_01266/](https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01266/)

### 概要

①東京都中野区の北西部に位置する鷺宮西住宅は、約3万4000平方メートルの敷地に19棟686戸を有する大規模な集合住宅団地だ。

駅近の好立地に広がる歴史ある団地に、外国籍の入居者が増えたのは10年ほど前からだったそうだ。10年前には10分の1程度だった外国籍入居者は、2024年11月時点で150戸、400～500人の外国籍の人が入居しており、団地に入居中の総世帯数の3分の1ほどを占めているという。

②山本氏「年齢のギャップが大きい点ですね。日本人の入居者は高齢者が多く、外国籍の入居者は働き盛りの子育て世帯が主で、飲食店にお勤めの方が多いそうです。国籍はネパールが最も多く、次いで中国となっています」

外国籍入居者の増加の背景には、東京都住宅供給公社（JKK 東京）の入居者募集がインターネットでされており、日本語が話せなくても契約できることに一因があるようで、年々増えているという。団地の近隣にもネパール料理店や食材店、香辛料店などが増えているほどだ。

「外国籍の入居者の様子を聞くと、男性は働きに出て、女性は子育てメインであり外に出ないようです。共働きもありますが、このようなパターンが多いですね。学区の小学校に通う外国籍世帯の子もおり、校長先生のお話では年々外国籍の生徒数が増えてきているとのことでした」

③団地の特徴とともに近隣とのトラブルについて尋ねると、ひとつは“騒音問題”、もうひとつが“ゴミ捨てルール”を挙げた。

「就寝時間の早い高齢者と、飲食店の閉店後遅くに帰宅する外国籍の方とでは、生活サイクルが違っているので、生活音が響いてしまうのだと思います。また、ゴミ捨てルールに関しても、そもそも母語の読み書きができない方がいたり、出身国によっては曜日という概念が異なっていたり粗大ゴミ回収が有料と知らなかったりといったことが原因のようです」

④自治体側も JKK 東京に要望を送り、入居時に注意事項を記したパンフレットを渡す、注意掲示、定期的なアナウンス等、対応が行われてきた。

しかし、先住者、特に長年住んできた日本人からすると、納得のいく解決にまでは至っていなかった。直接改善を図ろうにも、溝があり、コミュニケーションを取ることができなかったからだ。

「住人からすれば、どういう人が住んでいるのか、表札もないのでわからないのです。“引越しの挨拶”という文化が外国にはないせいか、先住の日本人と新しく入居する外国籍の人がお互いに知り合う機会もない。

把握のために JKK 東京に問い合わせても、プライバシー保護のため教えてもらえず、困りました」

⑤とはいえ、自治会として動かないわけにはいかない。

多言語に対応した注意喚起やお知らせの紙をポスティングしていたというが、肝心の外国籍入居者に伝わっている手応えがなかった。

「紙でお知らせを入れても、チラシだと思われて捨てられてしまって…。ほかの方法を模索していたところ、皆さんスマホを使っており、IT に強い方も多かったため、IT を使ってみようと思い至りました」

⑥2022 年、鷺宮西住宅自治会の防災部長を務めていた山本氏が、実態把握のために各棟各室に誰が入居しているのかをまとめた「入居者マップ」の作成に着手。

情報収集のためのウェブアンケート調査を行った。防災活動において、安否確認や防火など、隣近所とのつながりや連絡先の確保が欠かせないからだ。調査内容は日本語のほか、中国語とネパール語にも対応した。翻訳には Google 翻訳を使い、手軽に対応できたという。

⑦ウェブアンケート内には、世帯の人数や出身国のほか、鷺宮西住宅の避難場所の認知度や災害時の対処法に関する設問を用意。

その中のひとつ、「防災活動に関心がある」の回答率が高い結果に、山本氏は目をつけた。

「防災に関心があるのなら」と防災会議を実施。

しかし、集まったのは 5 人だけだった。

「鷺宮西住宅は防災会というものがあり、定期的に開かれるその会議へ参加しないかと外国籍入居者に声をかけてみました。関心があるとあれだけ回答があったのですが…」

地域の安全を保つには、防災への備えをコンスタントに続けていくことが重要だ。

しかし、高齢化する日本人住民だけで運営するには限界があり、さらなるきっかけが必要だった。そこで自治会では、多文化共生社会づくりや共助社会づくりを推進する公益財団法人 東京都つながり創生財団が行う「町会・自治会応援キャラバン」事業に相談。協議を経て、全住人に向けた「防災ミニトレーニング」を実施する運びとなった。

「お土産がついていたのもあってか、総参加者数 208 名のうち外国籍の入居者は 137 名と、参加率がグッと上がりました。防災ミニトレーニングの避難場所の説明の際に『ゴミのルールを守りましょう』と呼びかけも行うことができ、よかったです」

⑧日本語・英語・ミャンマー語・中国語・韓国語で書かれた「ウェルカムカード」とともに住人カードの記入をお願いして入居情報を草の根的に集めている併せて行っていた『ウェルカムカード（防災連絡先の共有を目的とした、居住者情報）』の回答も相まって、防災用の入居者マップでおおよその入居者状況を把握することができた。

防災ミニトレーニング実施後にも、参加した感想と今後につなげるためのウェブアンケートを実施。「もっと自治会に参加したいと思いますか？」の問いに対し、85%が「思う」と回答した。

この結果から、団地のコミュニティスペースを使った地域のボランティア団体による日本語教室や交流イベントの開催など、外国籍の入居者が地域と関わりを持つ機会の創出へと発展していった。

⑨鷺宮西住宅の夏の風物詩の花火大会。

「提灯を掛けるのも、花火を用意するのも準備が大変なんですよ」と運営側の苦勞も語っていた「団地に住む子どものためのお祭りとしてずっと続けてきています。

ですが、長らく子どもの数が減り外国籍の家庭が増えたことで『自治会に入っていない外国籍の住民のためになぜするのか？』『自治会費を使ってなぜやるのか？』といった声が自治会員から上がってきたこともありました」

そこで、2023 年からは準備の段階から外国籍の入居者にも運営に入ってもらい、イベントの案内だけでなく、ネパール語での事前アナウンスも放送。当日も、手持ち花火に慣れていない外国籍の人たちのために、ネパール語で注意事項やルールを話してもらうなど、協力して安全に楽しめる会を進行した。人選は、『一緒にやってくれそうな外国籍入居者がいないか？』と団地の管理員に尋ね、紹介してもらったそう。私的な交流を重ね、協力を仰ぐことができた。

⑩会場となった公園は歓声であふれ、大人も子どもも、日本人も外国籍の人も入り交じって盛況に終わったという。

この交流を機に、外国籍入居者が登壇するゴミ出しのルール説明会や、棟の代表に外国籍入居者がなるなど、鷺宮西住宅では共に地域をつくり上げる活動を続けている。

「ここに住む外国籍の方たちは、皆、日本が大好きです。日本に長く住みたい、帰化したい、そのためにも地域に貢献したいと言う人もいます。大事なのは、私たちが外国籍入居者に“お客さま扱い”をやめることだと思います。イベントは設営から参加してもらったり、顔を合わせてコミュニケーションをしたり、ということの大切さを実感しています。お互いの文化の違いも、交流を深めるほど知ることができますからね」

⑪「学校へ通う子どものほうが、日本語が堪能で日本の慣習やルールを知っています。子どもたちから大人たちへ伝えたほうが、私たち日本人側が言うよりも、伝わるのかもしれない」

実際、防災ミニトレーニングも花火大会も、子ども参加型のイベントとして開催しており、親子での参加率も高いとも、山本氏は語る。

地域を全世代でつくっていきこうという気持ちを感じられた。

⑫「最近変わりつつありますが、日本には自治会や町会、互助会のような“助け合いを目的につくられた組織に加わる”考え方が根付いています。

一方で、“地域のためにお金や労力を払う”という風習がありません。ですがそれも文化の違いであって、その人が悪いわけではありませんから。外国籍の方たちになじむような呼び名や、彼らがメリットだと受け取れる仕組みや組織、そういったモデルをつくり出すとよいのかもしれない」

⑬これからの鷺宮西団地や自治会運営について山本氏の見解を尋ねたところ、“任意団体の担い手不足”に話が及んだ。

「私たちのような課題の解決には、大学生などの若い人の入居を増やすとよいのでは、と考えています。実際に家賃を 2 割引きにして若い人を呼び込んでいる団地もあるそうです。2 割引きとはいわず、半額にするといいですね。団地自治会運営と若手入居者双方にメリットになると期待しています」

⑭団地で暮らす外国籍の子どもが、将来的に勝手知った団地自治会の若い担い手となる日が来るかもしれない。

昨年敬老の日には、高齢者と外国籍の子どもたちとの交流が始まったという。外国籍の子も含めた団地在住の子どもたちが、老人会の会員へお祝いのメッセージカードを贈り、後日そのお礼に会員らは折り鶴をプレゼントしたそう。文化が違えども、共に手を取り暮らす人を思う気持ちに差はない。参加を促すだけでなく、地域コミュニティの中心で“協力”をしながら“つくり上げる”関係構築の視点を入れてみてはい

かがだろうか。

(LIFULL HOME'S ACTION FOR ALL)

## 1. ■町内会が当たり前の時代は終わった…変革迫られる地域コミュニティ 2025年5月28日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250526-OYT1T50161/>

### 概要

①タワーマンションが立ち並ぶ川崎市・武蔵小杉駅近くの「小杉町3丁目町会」は3月末、役員の高齢化などを理由に解散した。

会長を務めた五十嵐俊男さん（82）は「自分たちが元気なうちに整理しよう」と決めたという。

②周辺はかつて工場や個人が営む商店が集まり、40～50年前は町会に850世帯ほどが加入していた。祭りや餅つきを企画し、野球部の活動などを通じて住民が親睦を深めた。

バブル経済の崩壊後、工場が移転した跡地に超高層マンションの建設が相次いだ。一帯の再開発で住民の多くは転出するかマンションへ入居し、町会は加入世帯が半減、コロナ禍以降は地域の清掃や防犯パトロールをやめた。

③五十嵐さんは「いざという時のため、今後さらに近所付き合いが大事になる。マンションの人たちも含め、地域全体で関われるような防災組織でもできるといいが」と話す。

④町内会の解散は各地で相次ぐ。

北海道帯広市では2018年度以降、21の町内会が解散した。それに伴い、町内会が維持管理する防犯灯計146基も取り外された。このため、市は26年度から、約1万6000基の防犯灯を市で管理することを決めた。

庁内では「町内会の意義が薄れ、加入率低下を助長するとの懸念もあった」という。町内会は広報紙の配布やごみステーションの維持管理なども担ってきたが、市は依頼業務の見直しなど負担軽減策を検討中だ。

⑤総務省によると、町内会や自治会などは23年4月時点で全国に約29万5000ある。

同省の調査では、600市区町村の20年度の加入率は71.7%と、10年度に比べて6ポイント余り低下していた。

東京都内では40%を切る区もある。

国や自治体は町内会の維持を後押ししている。公共サービスを補う役割を期待するからだ。

「地方自治研究機構」によると、加入や維持などを主眼にした条例のある自治体は3月現在、30以上ある。4月に条例を施行した宇都宮市は活性化や防災力向上のための事業向けに補助金を交付し、地域社会への関心を高めてもらうイベントも開催する。不動産業界と連携して売買・賃貸契約時に加入を呼びかけたり、加入率向上や負担軽減に関する業務にあたる「地域おこし協力隊」を募集したりする自治体もある。

愛知県刈谷市などは、デジタル化を推進する自治会に対して補助金を交付する。

⑥総務省も、市町村による加入促進の支援経費などについて地方交付税措置を講じている。国などは、

町内会を補完しつつ、住民自治を充実させる「地域運営組織」という仕組みに注目している。小学校区程度の範囲で、町内会やPTA、消防団などが参画し地域課題に対応する。893市区町村に8193団体（昨年度）ある。

⑦山形県川西町のNPO法人「きりよしじまネットワーク」は、自治会長会や防犯協会、衛生組合長会などで構成する四つの部会を設け、自主防災や交流事業などを手がける。

吉島地区の全約700世帯が加入する。公民館を公設民営化するという町の方針を巡り、住民で意見交換したことを機に07年に設立された。町道修繕や防犯灯設置などの要望を取りまとめ、町へ伝える役割も担う。

自治会長の早坂昭彦さん（63）は「自治会の事業のスリム化が実現できている」と話す。地域の若者が非常勤事務局員を務め、スポーツの催しの準備などにも携わる。

理事の高橋由和さん（65）は「次の世代へつなぐ仕組み作りが重要で、幅広い世代の交流が地域の活力にもなる」と語った。

総務省市町村課は「町内会、自治会は共助の要。多様な団体による連携など、地域事情に合った組織のあり方を検討し、息の長い活動を続けてほしい」

---

## 民泊問題

---

### 3. ■ マンション 200 室全室特区民泊申請、周辺住民反対署名 大阪市 産経 2025 年 6 月 6 日 <https://www.sankei.com/article/20250606-JBTKHKYFRBIHVKXREEQ2NU24Y4/>

#### 概要

①民泊を巡り多くの課題点が指摘されているとして、大阪市の横山英幸市長は 5 日、「課題を整理して、必要な対応をするよう指示を出した」と記者団に明らかにした。関係部局でチームを組織し対策を講じるという。

この日、市内のマンションで行う特区民泊について、周辺住民が認定に反対する署名を市保健所に提出。申請に部屋数の制限はないものの、事業者は 200 室以上ある全室で特区民泊を運営すると申請している。

②大阪市は国家戦略特別区域の指定を受け、平成 28 年から特区民泊の申請を受け付けている。「新法民泊」と呼ばれる運営形態では営業を 180 日以内に制限されるが、特区民泊は年間通じての営業が可能になるなど規制が緩和されている。

③大阪市では特区民泊が今年 4 月末時点で 6194 件認定され、全国の約 95%を占める。だが、廃業した事業者の届け出がなく、3 月末時点で市内では 300 件以上の重複認定があることが明らかになっている。

④民泊の運営について、横山氏は「地元と摩擦なく運営されることが地域社会にとって重要」と指摘。そのうえで、反対署名の提出には「署名を出した住民の不安も大きいと思う。事業者には理解を得られる努力を求めたい」と述べた。

### 2. ■ “家賃 2.6 倍マンション中国人オーナーらが国内 8 つの不動産を買い漁っていた 2025 年 6 月

<https://news.yahoo.co.jp/articles/7de0ab73be810db886cb71cc4aa675b69b75fdef>

#### 概要

①東京・板橋区にある賃貸マンションの家賃が突然、2.6 倍に値上げされた問題を巡り、このマンションを所有する中国人オーナーらが少なくとも 8 つの不動産を日本国内に所有していることが、「週刊文春」の取材でわかった。

②「このマンションでは今年 1 月、オーナーが中国人に代わった途端に、2.6 倍の家賃の値上げが住民にいきなり通告され、エレベーターが『修理中』と止められる事態となりました。住民の 4 割ほどが退去したり退去を決意したとされます。

6 月に入り、フジテレビや朝日新聞などが一斉に報じたことで、俄かに注目を集めました」

登記簿によれば、今年 1 月 17 日付で、日本の不動産業者からマンションを購入したのは、江東区に本店所在地を置く合同会社。同社の代表社員は中国・遼寧省を自宅とする A 氏と、板橋区のアパートを自宅とする B 氏で、2 人とも中国名の人物だ。

「値上げは撤回され、エレベーターも動き出したものの、怒りと不安でいっぱいです。穏やかに暮らすことができなくなりました」

③実は、この合同会社は板橋区の賃貸マンション以外にも、豊島区池袋の商業ビルなど日本国内に複数の物件を所有していることが「週刊文春」の調査で新たに分かった。

さらに、B 氏が代表を務める別の会社が所有する物件も含めると、少なくとも 8 つの不動産を購入していた。合同会社や、B 氏が代表の別会社に取材を申し込んだが、期限までに回答はなかった。

(週刊文春 2025 年 7 月 3 日号)

## 1. ■ 中国人富裕層民泊家賃引き上げタワマン爆買い次は高齢者施設か 2025 年 6 月 27 日

<https://asagei.biz/excerpt/90604>

### 概要

①東京都板橋区の賃貸マンションで、オーナーが中国系の合同会社に代わったとたん、家賃が 2 倍以上に爆上げされ、4 割の住民が転居する事態となったことが連日報じられた。

だが、実はこんな事例は氷山の一角で、首都圏のアパートやマンションでは今、「値上げ通知」の事例が続出しているというのだ。

②「その背景にあるのが、中国人オーナーによる民泊マンション化計画です。外国人が日本で事業経営や管理に従事する場合、在留資格として『経営・管理ビザ』の取得が必須ですが、条件としては事業所が日本にあり、資本金 500 万円以上といったことがあげられます。

ただ、この金額は韓国は約 3100 万円以上、米国の 1500 万円以上に比べ格段に安い。しかも、『経営・管理ビザ』さえ取得すれば、3 カ月～5 年は在留が許可され、配偶者や子どもの同行も可能。おまけに日本で社会保険などに加入することができる。

そんなことから、昨今は子どもの教育や日本の社会保障利用を目的とした法人の設立も急増。そして彼らの多くが設立しているのが、不動産関連会社なんです」

②板橋区のマンションの場合は、長年の所有者だった地元の信用金庫が昨年 11 月に大手不動産会社に売却。この会社が年明けに中国人がオーナーを務める合併会社に転売。

報道によれば、このマンションの土地と建物の価格は 3 億円程度で、合併会社はそこに 7～8 億円の現金を積んで売却させたと情報もあるが、実は同様の事例が大阪でも起こっている。

③「大阪市の 4 月末時点での『特区民泊』の数は、おおよそ 6200 件。民泊数はコロナ禍以降、急増していますが、なんとその 4 割にあたる 2600 件が、いわゆる『中国系オーナー』。

今、大阪は万博の影響で民泊需要が高く、『特区民泊』の場合、営業日数に制限がないため、長く泊まってもらえればそれだけ利益も出る。そのため大阪・ミナミの繁華街近くでも、突然家賃が 2 倍～3 倍にな

ったというマンションがあり、それでも住民が出ていかない場合は夜中の工事で騒音をたてるなど、『昭和の地上げ屋』を地でいく行為が横行している、といった話まであります」(同)

④民泊をめぐるっては、国会で石破総理も、「民泊経営を口実に、経営管理の在留資格を取得し、我が国に移住する者が増えているという指摘がある」と発言。

社会問題になっているが、中国人オーナーによる不動産トラブルは、なにも民泊にかぎったことだけではない。

⑤円安の影響で日本の不動産価格が下がり、海外の投資家が購入するケースが急増する中、東京湾岸エリアのタワマンなどは、その 3 割は外国人の所有だといわれ、中でも目立つのが中国人投資家による爆買いだ。

「周知のように今、中国の不動産市況は悪化の一途をたどるばかりで、いままで中国の不動産に投資していた富裕層たちが、こぞって日本の良好な不動産を買い漁り、結果、それがタワマンの家賃高騰にも繋がっています」(同)

⑥現在、中国では「経営・管理ビザ」さえ取得すれば、あとは毎年 50 万円程度の報酬で代理運営を手掛ける会社も急増。

中国人富裕層の中には「次は高級老人ホーム」とばかりに狙いを定め、高齢者施設の買収に動き出している人々もいると言われる。もし、高齢者施設で民泊と同様のことが起こったら、高齢化社会真っ只中の日本が被る被害が甚大になることは必至。

日本政府にはくれずれも「軒下貸したら母屋を取られた」などということがないよう、厳しい目での監視と厳正な対処を望みたいものだ。

(灯倫太郎 c アサ芸 biz)

---

## 中古マンション

---

### 9. ■ 築古マンションの不安な先行き 日刊ゲンダイ 2025年6月7日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/372911>

#### 概要

①都心の再開発が軒並み、延期・中止に追い込まれる中、築40年以上の中古マンションの行方に注目が集まっている。

23年末で約704万戸ある日本のマンションのうち、約137万戸が1985年以前に建てられ、世帯主の50%以上が70代以上と高齢化している。

②耐震基準が引き上げられた1981年6月以前に建築確認申請された旧耐震基準の場合、震度6、7で倒壊しないと定められた新耐震基準より耐震性が劣る。

南海トラフ巨大地震が想定される中、旧耐震マンションの多くは修繕積立金の不足により耐震改修工事が行われていない。一方、不動産相場の高騰でこうした築古を購入し、リノベーションして暮らす若い世代も少なくない。

③建て替えが実現しやすい条件の一つが、容積率緩和などの特例で以前より高い建物が建てられるケースだ。

しかし、こうしたケースはまれで、大半の築古マンションは建て替えが難しいのが現実なのだ。「耐震診断の結果、耐震補強が必要ないものの中にはあります。もし補強が必要な場合、技術的にできないものと高額のコストがかかるものがあり、耐震化によって以前より住みづらくなることもあります。耐震補強工事が難しい場合、建て替えることとなりますが、所有者全体の5分の4以上の賛成が必要です」

(長谷川高氏)

### 8. ■ 「庶民が狙うべき物件」 中古でもマンションが良いワケ SPA 2025年6月

<https://nikkan-spa.jp/2098534>

#### 概要

①一般庶民はどんな物件を狙えばいいのか。

住宅ジャーナリストの榊淳司氏

「老後の生活利便性や子供への負担など、長い目で見ると中古でも戸建てよりマンション。東京なら、やや郊外でもできるだけ23区内にこだわるべきだと思います。買値から下がる可能性が高いとはいえ、売却益は必ずあるので」

②イチオシは北区。

「北区には、浦和より安い物件がたくさんあります。かつて工場だった土地に大型マンションが建てられたの

で、物件数が多く過当競争。売主と価格交渉しやすいのが特徴です。赤羽は山手線の東西どちら側にも出やすく、暮らしやすい。赤羽駅前は近年人気急上昇しているのが高騰していますが、南北線で隣駅の赤羽岩淵はまだ安い。駅前に何もないので、赤羽の喧騒が?のように静かな環境です」

(以下会員限定)

## 7. ■中古マンションの「本当に価値があり、住みやすい間取り」とは 2025年6月19日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy\\_01816/](https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01816/)

### 概要

①建築費の高騰で近年の新築マンションは間取りが均質化している。

それに対して中古には今よりも手間、費用がかけられた工夫ある間取りがあることも。中古ならではの間取りとその住み心地について12万戸超のマンションを設計、それを書籍にまとめた日建ハウジングシステム設計部（現日建設計）に聞いた。

②初期の団地をバージョンアップし、よりプライバシーと住み心地を考えて設計された2戸1（ニコイチ）と呼ばれるプラン。

ひとつの階段を利用するのは2戸×階数という少数だけ。加えて外廊下に面していないことからプライバシーを確保しやすい間取りである。各部屋に窓があり、玄関前の階段側、バルコニー側の両面に採光、通風が取られている。どの部屋も明るく、風が抜けるようになっている。

玄関が住戸の中ほどにあるため、そこを境にパブリックとプライベートが分離できるのも使いやすい。来客は玄関から寝室の前を通ることなくリビングに行くことができ、生活時間が異なる家族がいる場合でもリビングの音が寝室に響きにくい。水回りが集約されているため、改修しやすいのも中古の場合は大事な点だ。

③壁面の形状から雁行型と呼ばれるタイプ。

各部屋に窓がある、場合によっては1部屋に2ヶ所の窓があることもあって通風、採光には恵まれている。外廊下に面していないため、プライバシーが確保しやすい。ただし、開口部が多くなるため、断熱性能はやや不利。外壁、つまり外気に触れる面が増えることで断熱すべき面が増えるのである。古い物件であればそもそも今ほどの断熱性能は備えていないことも多く、窓が多い部屋は寒暖差の影響を受けやすいことはあらかじめ知っておきたい。

玄関からリビングに入る、いわゆるリビングインの間取りも多い。

面白いのはこの間取りは一般的な柱・梁で支えるラーメン構造ではなく、壁で支える壁式構造で作られていることが多いという点。壁式構造は柱・梁がないため、室内がすっきりしているのが特徴だが、一方で住戸内の壁が構造体となっているため、壁を取り払うことはできない。最近、壁式構造自体がそれほど作られていないのは面で支える分、ラーメン構造より建物が重くなってコストもかかることに加え、5階建てまでと制限されていることも大きい。2戸1同様、築年数が古い物件が中心になるため、エレベーターの有無は要チェックである。

④外廊下と住戸の間に吹き抜けのある空中廊下プラン

「一般的な長方形の、いわゆる羊糞型という建物であれば四方に足場を組めば良いのですが、吹き抜け

があるとその内部にも足場があるなど余分な手間がかかります。そのため今ではほとんど作られなくなっています」この間取りは各部屋に窓があり、外廊下に面していないため、プライバシーが確保しやすいのがメリット。吹き抜けに面して開口部を作ることができるため、浴室、トイレなどに窓が付いた物件もある。一般的なマンションでは水回りに窓があるのは珍しいが、換気しやすいのでお手入れが楽になると聞いた。ただし、開口部が多くなるため、断熱性能にやや不利な面もある。

#### ⑤外廊下型ツインボイドプラン。

簡単にいうと住戸の真ん中に吹き抜けがあるというもので、1階ではそれが中庭状になっていることも。工事費が高くなり、作られなくなってきた。空中廊下プラン、外廊下型ツインボイドプランはいずれもリーマンショック後に少なくなっている。察するに悪化する経済の影響でコスパのよいプランが主流になってきたということだろうか。

■参考図書『本当に価値のあるマンションの見つけ方：集合住宅設計のプロが語る「心地よさ」のカタチ』

<https://www.shogakukan.co.jp/books/09311589>

(中川寛子)

## 6. ■中古マンション管理組合徹底調査！実態を見抜くチェックポイント 2025年6月6日

[https://toushi.homes.co.jp/column/buy\\_sell/property\\_choose/beginner1199/](https://toushi.homes.co.jp/column/buy_sell/property_choose/beginner1199/)

### 概要

#### ①管理方針で確認すべきポイント

- ・清掃の頻度と範囲
- ・長期修繕計画の有無と内容
- ・防災対策の取り組み状況
- ・住民同士のコミュニティ活動
- ・管理会社の選定基準や変更履歴

#### ②管理方針の確認方法

- ・管理規約を読む
- ・総会や理事会の議事録を確認する
- ・理事会に参加できる機会があれば出席する
- ・管理組合や管理会社の担当者にヒアリングする
- ・書面で質問し、回答をもらう

#### ③管理規約で確認すべき主なポイント

- ・ペットの飼育が許可されているか
- ・騒音に関するルールや制限
- ・リフォーム工事の範囲や条件
- ・駐車場や駐輪場の利用ルール
- ・共用部分の使用方法や制限

- ・修繕積立金と長期修繕計画を調査
- ・修繕積立金の現在の金額 積立状況（未納の有無、積立額の妥当性）
- ・長期修繕計画の有無と内容
- ・修繕工事の実施予定と進捗状況
- ・過去に実施された修繕履歴
- ④リフォーム歴で確認すべきポイント
  - ・実施された時期と内容
  - ・工事を担当した施工業者
  - ・保証書の有無
  - ・図面との相違
  - ・法令遵守の状況
  - ・共用設備で確認すべきポイント
  - ・エントランスの清掃状態
  - ・駐輪場の整理整頓
  - ・ゴミ置き場の衛生状態
  - ・階段や廊下の照明
  - ・エレベーターのメンテナンス状態
- ⑤周辺環境で確認すべきポイント
  - ・騒音の有無
  - ・交通量の多さ
  - ・治安の状況
  - ・商業施設の充実度
  - ・公園や緑地の有無
  - ・学校や病院の距離・アクセス
- ⑥中古マンションの管理組合調査で現地見学でチェックすべきポイント
  - ・清掃状況（共用部分の清潔さ）
  - ・掲示物の整理（掲示板やお知らせの管理状況）
  - ・修繕の実施状況（修繕工事が行われているか）
  - ・住民の雰囲気（住民同士の交流の有無や雰囲気）
  - ・共有スペースの状態（エントランス、廊下、エレベーターなど）
  - ・将来計画・議題の確認ポイント
  - ・大規模修繕の計画
  - ・修繕積立金の額や増額予定
  - ・管理費の値上げ予定
  - ・ペット飼育規約の変更
  - ・駐車場利用規約の変更
  - ・リフォームに関する確認事項

- ・構造に関わる変更の可否
  - ・配管や設備の位置変更
  - ・防音性能の確保
  - ・デザインの統一性
  - ・申請手続きや届出の有無
- ⑦中古マンション購入時、管理組合の実態調査で見逃せない注意点
- ・滞納問題や管理費の適正性を確認
  - ・滞納戸数と滞納額
  - ・管理費の使途内訳
  - ・会計監査の実施状況
- ⑧管理会社の質や過去のトラブル事例を確認する
- ・管理会社の評判
  - ・過去に発生したトラブル
  - ・トラブル解決のプロセス
- (LIFULL HOME'S 不動産投資編集部)

## 5. ■中古マンション「修繕積立金」「管理費」にも値上げの波 - 2025年6月18日 Yumi's life

<https://news.mynavi.jp/article/20250618-3356361/>

### 概要

①LIFULLは6月17日、1都3県における中古マンションの「修繕積立金・管理費」動向調査の結果を発表した。

調査は2010年1月～2025年5月、「LIFULL HOME'S」に掲載された中古マンションを対象に行われた。

掲載された中古マンションの平均修繕積立金と平均管理費(いずれも月額・60m<sup>2</sup>換算)を築年数別で見ると、修繕積立金は1都3県いずれにおいても築16-20年が最も高くなった。管理費は、1都3県いずれにおいても築0-5年が最高値、反対に築21-25年、築41-45年が安くなっている。

修繕積立金と管理費の総額の最高値は東京・神奈川が築31-35年、埼玉・千葉が築26-30年と、いずれも築30年前後になった。

②築11-20年の中古マンションの平均修繕積立金と平均管理費(いずれも60m<sup>2</sup>換算)をエリア別に確認した。

修繕積立金は、1都3県比較においては東京都が最も高く平均年額は167,200円、その後に神奈川県(157,693円)、埼玉県(156,761円)、千葉県(148,350円)と続いた。また、東京23区・政令指定都市とその他の比較では東京23区・政令指定都市の平均年額は166,031円だったのに対し、その他のエリアでは154,761円となった。平均物件価格が高いエリアほど修繕積立金が高い傾向となっておりハイスパックな高価格物件が多い結果として当然の流れと言えそうだ。

③年額/物件価格で見たとこ、東京都は0.2%だったのに対し千葉県は0.5%、東京23区・政令指定都市は0.2%だったのに対しその他のエリアでは0.5%と郊外の方が物件価格に対する修繕積立金の負担割合が大きくなった。

管理費においても1都3県比較では東京都(年額171,715円)が最も高く、東京23区・政令指定都市とその他比較では東京23区・政令指定都市(年額166,436円)の方が高くなった。

年額/物件価格で見ても修繕積立金と傾向は同じで郊外の方が負担割合が大きくなっている。

④上記よりマンション購入の際は物件価格ばかりに目が行きがちだが、ランニングコストである修繕積立金や管理費についても確認しないと、思わぬ負担を強いられる可能性がありそうだ。

#### 4. ■ 中古マンション危機…管理費・修繕積立金の暴騰、高齢化がスラム化 2025年5月28日 <https://news.yahoo.co.jp/articles/338e69469375f6fe5a475fe196588a6147812db> [b](#)

##### 概要

①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。

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。

②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。

国土交通省が発表した『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。

③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探して売却しても、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、

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骸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」

⑥「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」

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。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。

(FRIDAY デジタル)

### 3. ■ 中古マンション…リノベ済みと自分でリノベはどっちがトクか 2025年6月17日

[https://president.jp/articles/-/96657?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/96657?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

#### 概要

①リフォームは壁紙の張替え、キッチンやバスなどの設備の取換えなどの部分的な工事で、リノベーションは間取りの変更、水道管や排水管の変更など大規模な工事を指す。

スケルトンにしてから工事するフルイノベーションもある。リノベーションでは、1カ月以上がふつうで、数カ月かかることも珍しくない。予算も数百万円から、1000万円以上かかることがある。自分たちの家族構成、ライフスタイルに合った住まいにすることができる。

②物件数の違いがある。

自分でリノベーションするのであれば、いつでもどこでも探すことができ、選択肢が広い。リノベーション済みマンションだと、限られた物件のなかから、自分たちの好みや希望に合ったマンションを見つけるのは簡単ではない。

特に住みたいエリアが決まっている場合には、都合よく自分たちにフィットするリノベーションマンションを見つけるのは簡単ではないだろう。

③購入に係るローンが 3000 万円、リフォームのローンが 500 万円の場合、購入ローンは 35 年返済を金利 1.0%で利用できても、リフォームローンは 10 年返済で金利が 4.0%などになってしまう。

結果、返済額の合計は 13 万 5307 円に達し、割安感のある中古マンションを買うメリットが小さくなってしまふ。4000 万円の借入額、金利 1.0%、35 年返済の毎月返済額は 11 万 2914 円、5000 万円だと 14 万 1142 円だから、エリアによっては新築マンションを買えるかもしれない。

でもリフォームにかかる費用と購入費用と一体的に借りることができれば、3500 万円、35 年、金利 1.0%、35 年返済の返済額は 9 万 8799 円で済み、中古を買ってリフォーム、リノベーションする意味が大きい。

④当初 5 年間の金利が 1.0%引き下げられる金利 A プランだと、(1) ~ (7) までのいずれか一つを満たせば OK。

大手や中堅のハウスメーカーであれば標準仕様で耐震等級 2 以上をクリアし、長期優良住宅が可能になっているので、フラット 35 リノベを利用できるようになる。

(山下 和之)

## 2. ■なぜ築 30 年中古マンションが一番ヤバいのか？ 維持費の落とし穴 2025 年 6 月 19 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/69845>

### 概要

①LIFULL が 1 都 3 県の中古マンションを対象に行った調査でまず驚かされるのが、修繕積立金の変動カーブです。

月々の積立額 (60m<sup>2</sup> 換算) は、多くのマンションで「築 16~20 年」の時期に最初のピークを迎えます。本当に注意すべきは、管理費を合わせた月々の総支払額です。その負担が最も重くのしかかるのが、「築 30 年前後」というタイミングであることが今回の調査で浮かび上がりました。

②しかし、物件価格に対して年間の維持費がどれだけの重みを持つか、という「負担割合」で比較すると、見方は変わります。年間の修繕積立金の負担割合は、東京都の 0.2%に対し、千葉県では 0.5%。実に 2 倍以上の開きがあります。管理費も同様の傾向で、このデータが意味するのは、物件価格が手頃な郊外エリアほど、購入価格に対するランニングコストの比重が重くなるという皮肉な現実です。

③なぜ、このようなねじれが生まれるのでしょうか。

建物の維持にかかる費用は、都心であろうと郊外であろうと、その規模や仕様が同じなら大差ありません。しかし、ベースとなる物件価格が大きく異なるため、相対的に郊外の負担が重く見えてしまうのです。

④さらに深刻なのはコミュニティの構造です。

郊外のマンションでは住民の高齢化が進みやすく、収入が年金中心となる世帯も増えます。そのなかで、将来を見据えた修繕積立金の値上げ案を議題に上げて、合意形成は困難を極めます。目先の負担を避けたいという心理が働き、必要な値上げが先送りされ、結果的に建物の老朽化を食い止められない。

そんな負のスパイラルに陥るリスクが、郊外のマンションには潜んでいるのです。

築 11～20 年のマンションの修繕積立金は、この 15 年間で一貫して上昇を続け、月額で 5,000 円近く、年間で 6 万円もの負担増となっています。これは、インフレと人手不足という社会全体の課題が、私たちの住まいに直接的な影響を及ぼしている証拠といえるでしょう。

(SGO 編集部)

## 1. ■ 関西圏でも中古マンション相場上昇の理由は？ 超高級タワマンか 2025 年 6 月 4 日

<https://media.finasee.jp/articles/-/16243>

### 概要

①首都圏のマンション価格高騰が著しいといわれ、関西圏でも同じような動きが見られるようだ。特に中之島駅（大阪府）や四ツ橋駅（大阪府）など大阪府の駅を中心に、新築時から 2 倍以上の平均値上がり率を誇る場所も。価格上昇のメカニズムを探った。

マーキュリーが行った関西で 2024 年に中古流通した築 20 年以内のマンションを対象に実施した調査だ。

②大阪でも特に梅田周辺を中心に中古マンションの値上がり率の高い駅が集中していることが分かった。調査では、その要因についていくつかの観点から分析している。

一つは過去に梅田周辺の好立地でタワーマンションが分譲されている点だ。これらタワーマンションが中古マンション相場を押し上げたと思われる。

さらに 2024 年に入ってから梅田周辺では、「グラングリーン大阪ザノースレジデンス」「パークタワー大阪堂島浜」といった平均価格 1 億円超の高級タワーマンションが新たに分譲された。こうした物件の新築分譲価格も中古マンション相場の上昇に寄与したと考えられるという。

③局地的な価格高騰が見られる関西圏の中古マンション相場だが、首都圏のような持続的な上昇につながるのだろうか。同調査ではこの点についても分析している。

カギを握るのは 2021 年に大阪・梅田周辺で分譲された 1 戸 10 億円を超える住戸もある高級タワーマンションを巡る動きだ。このタワーマンション誕生を皮切りに 2024 年以降も梅田周辺の新築タワーマンションの価格は概ね上昇基調で、特に上層階の部屋など高付価値住戸でその傾向が顕著だと調査では指摘している。

さらに、首都圏で高額の新築マンションの分譲価格が上昇し、それが一般的なマンション相場にも波及、ますます中古マンション価格も追随するという傾向が見られたことにも調査では言及している。

関西圏でも特に価格上昇が著しいエリアでは、首都圏と類似の動きが見られる可能性がある結論付けられている。

(Finasee 編集部)

## 5.マンションと法(第五歩) マンションを巡る現状と課題 2025年5月

[https://www.mansion-consulting.com/toyoda\\_mag50/](https://www.mansion-consulting.com/toyoda_mag50/)

### 概要

①国土交通省の社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置されたマンション政策小委員会が令和7年2月にマンションの管理適正化・再生円滑化等を推進するための総合的な施策の方向性についての議論のとりまとめについて見ていきます。

②マンションの管理に関する現状と課題について、とりまとめは総論部分で「高経年マンションが増加する中、日頃から適正に管理し、計画的な大規模修繕工事等によってマンションの長寿命化を図っていくことが重要である。

一方で、高経年マンションでは、区分所有者の高齢化や非居住化が進行している等、管理組合役員の担い手不足や集会決議の困難化等が課題となっている。」とまとめています。

そして、とりまとめは、各論部分において、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導するとともに、その取組を持続させることが重要であるとしています。この点は、令和2年に導入されたマンション管理計画認定制度に関連します。

また、管理組合の役員の担い手不足への対応として、近年増加しているマンション管理業者を管理組合の管理者として選任する管理業者管理者選任方式への対応が課題であるとまとめています。

③次に、②マンションの再生に関する現状と課題について、とりまとめはソロン部分で「高経年マンションが増加する中、修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等により再生を図ることが必要である。

他方、近年、建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向にあり、その結果、区分所有者の負担額は増加しており、合意形成の確保が困難な状況となっている。」とまとめています。

とりまとめは、各論部分において、改正案の成立が目指されている区分所有法の見直しを踏まえ、マンションの再生等を円滑化する観点から、マンション建替法における対応方策を検討することが必要であるとまとめています。

④最後に、③地方公共団体のマンション政策における現状と課題について、とりまとめは、総論部分で「適正な管理・再生が行われず、管理不全化が進行すると、居住者のみならず、周辺の居住環境にも大きな悪影響が生じるおそれがあり、その対応には多大な行政コストが必要となる。また、そうした管理不全マンションにおいては、自力での再生が困難となっていることが考えられる。マンションの管理の主体は管理組合であるものの、管理組合による管理のみでは一定の限界があることから、地方公共団体等の関与により、管理適正化等を図ることが重要である。」とまとめています。

とりまとめは、各論部分において、管理不全マンションへの対応については、管理不全化を予防することが重要であり、管理不全の兆候が見られる段階から必要な対応を促すことが効果的である一方で、マンシ

マンションの実態把握が課題となっていること、地方公共団体から外壁剥落等が発生するおそれの高い危険なマンションに対して、能動的に建替え等を働きかける仕組みが設けられていないこと、マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理組合への支援を行う民間団体の活動を促進するとともに、地方公共団体との連携を強化することで、取組体制の強化を図ることが必要であるとまとめています。今回は、今回取り上げた現状と課題を踏まえて、当面取り組むべき施策の方向性としてどのような指摘がなされているのかを見ていきます。

(弁護士 豊田秀一)

#### 4. ■ 正体は訪問販売？「ウソの理由」で“鍵”開錠させることの法的問題 2025年6月3日

<https://www.ben54.jp/news/2326>

##### 概要

①ピンポン——。「本日、このマンションでインターネットの回線工事をさせていただきました。工事内容を簡単にご説明させていただきます。すぐに終わりますので、オートロック解除後、ご自宅の鍵を開錠して玄関前でお待ちください」

SNSやネット掲示板には、「回線工事完了」と称した不審な訪問にまつわるエピソードが散見される。その多くが、実際にはネット回線の飛び込み営業（訪問販売）を目的としているようで、鍵開錠後の目的すり替えに対する怒りの声も少なくない。

②訪問販売という本来の目的を隠し、「工事内容の簡単な説明のため」などと虚偽の理由を述べて鍵を開錠させることに、何らかの法的問題はないのだろうか。

高橋弁護士

「集合住宅の共用部分に、居住者や関係者など通常出入りする立場にない人が立ち上がった場合、住居侵入罪、邸宅侵入罪、または建造物侵入罪が成立する可能性があります。これらの犯罪は、正当な理由なく他人の住居や建造物に侵入する行為を禁じるものです。ウソを言って立ち入りを許可された場合は、その許可は無効とされ、上記の犯罪が成立する可能性があります」

③ただし、ウソをついたからといって必ずしも犯罪が成立するわけではないという。

「目的や態様の悪質性などが総合的に判断されます。たとえば、強盗などの違法行為が本来の目的である場合は、ほぼ間違いなく犯罪が成立します。一方で、訪問販売はすべてが違法というわけではないため、必ずしも犯罪と判断されるとは限りません」

「オートロックの有無によって法的問題の理屈が変わることはない」

「オートロックがないからといって、誰でも自由に立ち入って良いというわけではないためです。実際、オートロックなどのない集合住宅の敷地内に、のぞき目的で侵入した人が有罪になったケースは多数存在します。あえて違いを挙げるとすれば、オートロック付きの集合住宅は、部外者の侵入を明確に拒否する意思表示がされているため、虚偽の理由で侵入した場合の悪質性がより顕著になります。よって、犯罪が成立しやすくなるでしょう」（同前）

④オートロックが防犯上の安心感を高めているとはいえ、居住者のうち誰か一人が解除してしまえば、訪

問者は簡単に各部屋の玄関前までやってくるができる。

万が一、自身がオートロックを解除したことによって他の居住者が訪問販売の被害に遭った場合、解除した本人が何らかの法的責任を負う可能性はあるのだろうか。

高橋弁護士は「『可能性』と言ってしまえばゼロとは言えないが、実質的にはほとんどない」

「検討対象となるのは『不法行為責任』ですが、それが成立するためには『故意』『過失』が認められる必要があります。オートロックを解除した人が訪問販売の件をまったく知らなかったのであれば、過失がないため、基本的に法的責任は生じません。一方、過失があったと言える状況は非常に限定的です。なかなか想像しづらいですが、たとえば、来訪者が名乗る職業や目的と、服装・持ち物などの様子が明らかに一致せず、不審だと容易に判断できたにもかかわらず解除してしまった、などのケースが考えられるでしょうか」

⑤さらには、仮に解除行為自体に問題があったとしても、訪問販売による被害にまで責任を負うことは通常ないという。

「極端な例として、強盗目的の人物と知らずにオートロックを解除し、強盗被害が発生した場合は、解除行為と被害の間に強い因果関係があると言えます。

しかし、それでも責任を問われるかはケースバイケースで判断が分かれる可能性があります。

訪問販売はというと、強盗とは異なり、必ずしも被害が発生するとは限りません。被害を受けるかどうかは、最終的に被害者自身の判断によるため、解除行為と訪問販売の被害との直接的な因果関係が薄いと判断されるのが一般的です」(高橋弁護士)

⑥自宅に訪問販売が来た際は、どのように対応するのが適切か。

「まず鍵を開ける前は、基本的には放置しておくのがもっとも安全な対応です。そして万が一鍵を開けてしまった場合でも、きっぱりと断って立ち去ってもらう意思を明確に伝えることが重要だという。

「明確な拒否の意思を示したにもかかわらず、訪問者が帰ろうとしないのであれば、不退去罪が成立する可能性があります。この場合、不法な侵入と同様の罪に問われることとなります。あまりにしつこい、身の危険を感じるなど悪質な場合は、警察に通報する、または通報するそぶりを見せることも有効な手段です」

(同前)

⑦国民生活センター

「突然の訪問には警戒してください。チャイムが鳴ったらすぐにドアを開けずに対応し、必要に応じてドアを開ける前に断れるようにしておきましょう。そして、魅力的に聞こえる提案であっても、その場ですぐに契約しないことです。集合住宅なら、Wi-Fi などの設備に関する話の場合、まずは管理会社に確認するようにしてください。」

### 3. ■ ロール式網戸紐首絡まり女児死亡…リフォーム業者へ損害賠償請求は？ 2025年6月17日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/372415?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/372415?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

概要

①自宅のリフォーム工事によって備え付けられたロール式網戸のヒモで 6 歳女兒が縊死してしまった事件の裁判は、製造元の建材大手メーカーやリフォーム業者が相手取られたもので、最終的には 2 社に損害賠償が命じられました。

大阪地方裁判所令和 4 年 11 月 17 日判決、控訴審である大阪高等裁判所令和 6 年 3 月 14 日判決

②女兒の両親及び兄は、自宅のリフォームを行った業者に対して損害賠償請求を行うとともに、本件ロール式網戸の製造業者に対しても製造物責任法に基づく損害賠償請求を行いました。

これに対し、リフォーム業者はリフォーム代金の支払いを求めて反訴を提起しました。発注者である女兒の両親は「本件リフォーム契約はクーリングオフにより解約したため、リフォーム代金の支払義務はない」反論  
<原告らの請求>

(1) リフォーム業者及びロール式網戸製造業者に対し合計約 8037 万円の損害賠償請求（逸失利益及び死亡慰謝料、親族の固有の慰謝料等）

リフォーム業者に対しては不法行為責任（民法第 715 条、第 709 条）、製造業者に対しては製造物責任（製造物責任法第 3 条）

(2) リフォーム業者に対し、リフォーム工事の申込金 10 万円の返還請求：クーリングオフ時の申込金等返還（特定商取引法第 9 条第 1 項、第 6 項）

<リフォーム業者の反訴請求>

リフォーム工事代金約 1947 万円の請求

③ (1) 6 歳女兒の死亡に関する損害賠償請求の問題

死亡に関する損害賠償請求について、第 1 審は、原告らの請求を全て棄却。

本件ロール式網戸には製造物責任法第 3 条の「欠陥」が認められず、リフォーム業者については子供の首が絞まる危険性があることを説明した事実を認定することができるため、とのことでした。しかし控訴審は、原告らの請求を認め、製造業者とリフォーム業者に対し、合計約 5840 万円の損害賠償請求を認めています。

④ ●製造物責任法第 3 条の「欠陥」

製造物責任法第 3 条の「欠陥」とは、製造物を引き渡した時点において「製造物が通常有すべき安全性を欠いていること」（製造物責任法第 2 条第 2 項）。

「欠陥」の類型には、(a) 設計上の欠陥、(b) 製造上の欠陥、(c) 指示・警告上の欠陥の 3 つの類型があるといわれています。

本件ロール式網戸は、紐を子供の手の届かない高さにまとめるクリップと、注意表示がされたタグが同梱されていました。

控訴審は、クリップを使用して子供の手の届かない高さに紐をまとめれば、事故を防ぐことができるため、設計上の欠陥があったとはいえないと判断しましたが、そのような安全対策が使用者によって日常的かつ継続的に確実に実行されるのに十分な指示・警告がなされていなかったとして、「指示・警告上の欠陥」があったと判断し、製造物責任を認めた。

⑤ ●リフォーム業者の不法行為責任

控訴審は、リフォーム業者の従業員が、クリップとタグを正しく紐に装着しなかった注意義務違反、取扱説

明書を交付しなかった注意義務違反、紐の危険性やクリップの使い方を説明しなかった注意義務違反を認定し、リフォーム業者の不法行為責任も肯定しました。

#### ⑥ (2) リフォーム代金請求に関する問題

6歳女児の親は「本件リフォーム契約はクーリングオフにより解約したため、リフォーム代金の支払義務はない」と主張し、併せて、申込金10万円の返還請求。

第1審・控訴審ともに発注者（6歳女児の親）勝訴となりました。

##### ●「訪問販売」とクーリングオフ

本件リフォームは、発注者が、リフォーム業者の営業所以外の場所（第三者のショールーム）で申し込みを行ったものだったので、特定商取引法第2条第1項第1号の訪問販売（役務提供契約）に該当します。

特定商取引法上の訪問販売に該当するため、特定商取引法第9条第1項により、クーリングオフの適用があります。クーリングオフができる期間は、法定書面（特定商取引法第5条第1項）を受領してから8日間です。

本件では、特定商取引法第5条第1項の要件を全て網羅した適式な法定書面の交付がなされておらず、クーリングオフができる8日間の進行が始まっていませんでした。そこで、発注者は、特定商取引法第9条第1項により、クーリングオフの意思表示を行いました。

##### ●工事完了後もクーリングオフは可能か

リフォーム業者からクーリングオフが権利の濫用であると主張、裁判所は権利の濫用ではないと判断しました。

リフォーム契約の解除を行うことができるため、未払代金の支払いを免れることができます。また、既払金の返還も求めることが可能です（特定商取引法第9条第6項）。

上告審は令和7年6月12日付で上告棄却の決定を行い、控訴審が確定することとなりました。

（弁護士・辻田寛人）

## 2. ■サブリース期間中の解除はできないと説明する会社は違法？ 楽待 2025年5月31日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/370182?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/370182?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 概要

①不動産の営業では、「強引なセールス」「不十分・不適切な説明」などは「不当な勧誘行為」として、法律において禁止されています。

今回は、特定転貸事業（サブリース）をめぐる「不当な勧誘行為」について、何が法律違反にあたるのか、どういう点に注意すべきなのか詳しく見ていきましょう。

②賃貸住宅管理業法は、（1）重要な事項の不告知・不実告知と、（2）相手方の保護に欠ける行為の2類型を不当勧誘行為と定め、禁止しています（29条）。

まず、重要な事項の不告知・不実告知とは、特定転貸事業者（サブリース業者）または勧誘者が、特定賃貸借契約（マスターリース契約）の勧誘時または解除を妨げる際に、賃貸人（相手方）の判断に影響を及ぼす「特定賃貸借契約に関する重要な事項」について、故意に事実を告げないこと、または虚偽の事実を告げる行為をいいます。

③次に、相手方の保護に欠ける行為とは、以下のような行為が該当します。

○威迫行為 契約の締結・更新をさせ、または解除を妨げるために相手方を威迫する行為。

○迷惑な時間帯の勧誘 相手方に迷惑を覚えさせるような時間帯（例：午後9時から午前8時まで）に電話や訪問で勧誘する行為。

○私生活・業務の平穩を害する勧誘 深夜や長時間の勧誘、その他相手方の私生活や業務の平穩を害するような方法で困惑させる行為。

○拒否後の執拗な勧誘 契約の締結・更新をしない、または勧誘を希望しない旨の意思表示をした相手方に対して、執拗に勧誘する行為（一度でも再勧誘を行えばこれに該当）。

これらの制度趣旨は、特定転貸事業者や勧誘者と賃貸人との間に存在する情報や交渉力の格差に着目し、賃貸人が不正確な情報や強引な勧誘によって不本意な契約を締結することを防ぎ、賃貸人の利益を擁護することにあります。

またサブリース事業全体の信頼性向上と健全な発展を促すことも目的としています

④サブリース業者などは、特定賃貸借契約の勧誘に際し、賃貸人の判断に影響を及ぼす特定賃貸借契約に関する事項であって重要なもの（重要な事項）につき、故意に事実を告げない行為をしてはなりません（賃貸住宅管理業法 29 条 1 号）。

重要な事項とは、特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項などです。

⑤では、サブリース業者が転借人（入居者）から受け取る家賃の管理方法は、「重要な事項」に含まれるでしょうか？

実は、これは重要な事項にあたりません。建物のオーナーとサブリース業者との間の「特定賃貸借契約（マスターリース契約）」に直接的な条件ではなく、サブリース業者の自己の事業運営に関わる側面が強いと解釈できるからです。

⑥契約期間中の解除は認められないと説明するのは？

サブリース業者と契約を結んだオーナーが、その契約を解除したいと思い、申し出ることはいかに考えられることです。

しかし、業者の中には、「契約期間中に契約を解除することはいかなる場合でも認められない」と説明するケースがある。契約期間中の解除が法的に認められるにもかかわらず、「いかなる場合も認められない」と虚偽の説明をして解除を断念させようとする行為は、前記の同法 29 条 1 号に定める、「賃貸人の解除を妨げようとする行為」に該当します。

こうした業者の（虚偽を含む）説得に負けず、「やっぱり解除します」とオーナーが申し出たとして、その行為が「不当な勧誘行為に当たらない」わけではありません。賃貸人が最終的に解除の意思表示をしたとしても、特定転貸事業者側の「解除を妨げる行為」があった事実は変わらないのです。

⑦拒否されたにもかかわらず、後日電話で勧誘する行為は？

サブリース業者は、マスターリース契約の締結又は更新をしない旨の意思（契約の締結または更新の勧誘を受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示した相手方などに対して、執拗に勧誘する行為をしてはならないと定められています（賃貸住宅管理業法 29 条 2 号、同法施行規則 43 条 4 号）。「執拗に勧誘する行為」とは、電話勧誘または訪問勧誘などの勧誘方法、自宅または会社などの勧誘場所のいかんにかかわらず、相手方などが特定賃貸借契約の締結または更新をしない旨を意思表示した、また勧誘行為そのものを拒否する旨の意思表示をした後で、再度勧誘することをいいます。この時、一度でも再勧誘を行えば本号違反となります。「迷惑です」などは勧誘拒否の意思表示なので、こうした言葉を告げられた後、再度、電話で勧誘する行為は不当な勧誘行為に該当します。

⑧早朝や夜中の勧誘行為はそれだけで不当勧誘行為？

サブリース業者は、マスターリース契約の締結または更新について、相手方などに迷惑を覚えさせるような時間に電話または訪問により勧誘する行為をしてはなりません（賃貸住宅管理業法施行規則 44 条 3 号）

「迷惑を覚えさせるような時間」は、相手方などの職業や生活習慣などに応じ、個別に判断します。一般的には、相手方等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後 9 時から午前 8 時までの時間帯をいいます。電話勧誘または訪問勧誘を禁止する趣旨であるので、たとえば、オーナーが上記以外の時間帯に事務所を訪問し勧誘を受ける場合等であれば、違反行為にはなりません。

⑨前年度の賃貸不動産経営管理士の資格試験にチャレンジしてみましょう。

Q1 賃貸住宅管理業法の不当な勧誘等の禁止に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の勧誘に際し、転借人から受領することを予定している家賃の管理の方法につき相手方に告げなかった場合は、禁止される不当な勧誘等に該当する。
2. 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を解除しようとしている賃貸人に対し、契約期間中の解除はいかなる場合も認められないと説明し解除を断念するよう説得したが、それでも賃貸人が解除の意思表示をした場合には、禁止される不当な勧誘等には該当しない。
3. 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の勧誘をしようと賃貸住宅の所有者の自宅に訪問したところ、相手方が単に「迷惑です」と述べて勧誘行為そのものを拒否したにすぎないときは、再度電話で具体的に特定賃貸借契約の勧誘をしても、禁止される不当な勧誘等には該当しない。
4. 特定転貸事業者が、一般的にみれば迷惑を覚えさせるような時間に、相手方が特定賃貸借契約の締結の拒否の意思表示をした以降も勧誘行為を継続することは、相手方が特定転貸事業者の事務所に訪問した際に行われた場合であっても、禁止される不当な勧誘等に該当する。

1. 不適切 (×)
2. 不適切 (×)
3. 不適切 (×)
4. 適切 (○)

1. ■ マンション法改正「売却・建て替え・リノベ」劇的にしやすくなる？ 2025 年 6 月 4 日

<https://www.ben54.jp/news/2329>

## 概要

①分譲マンション関連の一括改正法が5月23日、参院本会議で可決、成立した。

一括売却やリノベーションへの可能性が広がり、建て替え時の要件も緩和される。

施行は2026年4月を予定。

②改正法には課題も。

辻本弁護士が指摘する。「まずは少数者救済の仕組みの運用が課題となってくると考えられます。一括売却の場合、従前の住民コミュニティが解体されるという側面もあります。また、今回の改正では、分譲マンションの共有部分に欠陥があった場合の損害賠償請求権について、転売されたマンションについては、現在の所有者ではなく、元の所有者が請求権を持ち続けることが前提となっています。元の所有者がこの権利を主張すれば、例えば、実際に居住している現在の所有者による必要な修繕ができなくなり、この点に重大な懸念がある、という指摘もあります」

改正法は、環境変化にそぐわず硬直化していたルールに風穴をあけることになるが、自由度が高まる分、区分所有者個々の多様な価値観をどこまでまとめられるかが、次なる“関門”となりそうだ。

(辻本 奈保 弁護士)

---

## その他

---

### 9. ■狙われた億単位の積立金 公取委が調査 マンション修繕談合防ぐには 朝日 2025年6月8日

<https://digital.asahi.com/articles/AST652FH8T65UTIL02WM.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①管理組合が工事を発注する際、主に二つの方式がある。

施工会社にすべての業務を頼むのが、「責任施工方式」。

設計と施工を分けるのが、現在の主流で公取の調査対象にもなっている「設計監理方式」だ。管理組合はまず設計事務所などをコンサルタントとして選び、工事の調査や設計などを依頼する。これをもとに同一の条件で施工会社を募り、価格などの条件が合う 1 社と契約する。工事が始まると、コンサルは第三者の立場で施工内容を監理（チェック）する。

②「マンション管理組合理事長勉強会」代表で、マンション管理士の応田治彦さんは、設計コンサルも複数社から選ぶ必要があると指摘する。コンサルと関係のある施工会社へと、選定を誘導される恐れがあるためだ。格安や無料をうたう契約は、特に要注意という。

③施工会社は建設の業界紙などで公募することが多い。その際に資本金や工事実績などの制限をかけ過ぎると、応募企業が減って談合の温床になりやすい面がある。

業者からの応募書類の送り先は管理組合あてにする。募集締め切り後、管理組合の理事など複数の人がかかわって一斉に開封。施工会社を決める場に、設計コンサルを同席させないことも大切という。コンサルと施工会社が結びついていて、書類を事前に見て書き換えられたり、業者選定を誘導されたりすることを防げる

④手続きが面倒な工事を、だれかにお任せして進めたい。設計監理方式が広がった背景には、そんな管理組合側のニーズがあった、と応田さんはみる。「怖い怖いと言っているけど、談合はなくなる。談合する企業側が何をされたら嫌なのかを考え、管理組合も少し汗をかく必要がある」と話す。

⑤「マンション管理センター」によると、設計コンサルや施工会社との契約時、談合などの不正行為をしないように書面で誓約させる方法もある。また、施工会社の見積りに不審な点があれば「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」のチェックサービス（03・3556・5147）でも相談できる。

⑥土屋輝之さんは、修繕積立金の値上げに加え、工事の周期を 18 年ほどに延ばしたり、必要な箇所から優先して取り組んだりして工事費を節約する工夫もある、と説明する。

その場合も管理組合内での十分な議論が欠かせない。「将来的な積立金の増額を抑えるような考え方で、工事の内容や業者を決めることが大切だ」

## 8. ■管理組合の考察(第五歩) 管理組合を共同運営する会 (その4) 2025年5月

[https://www.mansion-consulting.com/watanabe\\_mag50/](https://www.mansion-consulting.com/watanabe_mag50/)

### 概要

①いよいよマンション管理アプリ「クラセル」の稼働日、5/1 が近づいてきた。

無事に稼働するための準備作業が大変であった。まずは、クラセル用の銀行口座の開設である。クラセルでは稼働後の資金管理をスムーズに行うため系列の銀行の口座が必須になっている。

一般の管理組合は法人格がない。現在、法人格のない団体が銀行口座を開設するのはなかなか困難である。法人格のない団体がマネーロンダリングの温床になっていることが大きな原因である。

②今回は「クラセル」使用のためということで、クラセル提供会社を通じて銀行口座を開設した。もちろん、そのために管理規約やクラセル使用契約のための総会議事録などの必要書類を整理して銀行に提出した。この口座は、クラセルアプリを使用するために開設するものなので、デジタル使用が基本のため、通帳やキャッシュカードが原則ない。

しかしながら、管理組合の構成員の年齢が高い管理組合では通帳は必須であり、管理組合の出納業務もすべて銀行送金で行うのは、規模が小さい管理組合では無理である。その意味でキャッシュカードも必要である

③次に、取引先情報の整理である。

「クラセル」で出納業務を行うには、取引先の支払い条件などの詳細をシステムに事前入力しなければならない。設備点検料など定期・定額のものなどである。また、業者によっては自動振替で支払を行っているものもあり、クラセル用の新規開設銀行口座での自動振替承諾書の提出など細かな作業が続いた。

④制度移行で最も困難であったのは、中間決算とそれに伴う旧銀行口座からクラセル用新規銀行口座への資金移動である。会計・出納業務を公正に行うため、管理組合ではクラセル導入を決定した時点で、導入予定日の前日までは旧来のマニュアルで会計・出納業務を行い中間決算をも行う。

5/1以降はクラセルで業務を行うことは決定していた。それ以降それなりの準備をしていたが、中間決算書を作成するのはそれなりの手数がかった。この中間決算書にもとづき、4/30付で管理費会計と修繕積立金会計の資金移動をおこなった。

旧口座のあった銀行とは債権・債務関係がなかったので、1000万円以上の資金移動でも抵抗を受けなかったのは幸いであった。

⑤最後の問題は、並行して行っていた排水管交換工事に関してである。

工事そのものは4月中に終了し、支払いはクラセル稼働後に行うことになっている。「クラセル」は管理組合の支払いは複数人間によって承認されなければ行えない。従って、担当者の権限を定め、そのものが承認出来るような資料をPDFなどでシステム上に保管せねばならない。

システム内で支払いを行うということは、ある意味で面倒なことである。しかしながら、公正な経理手続きをおこなうためには、見えるかが大切であり、ある程度の面倒くさは甘受しなければならない。これらの作業期間中でも、中間決算のためや排水管工事終了に伴う支払い承認のための理事会などが行われ、その準備や議事録作成も行った。

(マンション管理士 渡邊 元)

## 7. ■ マンションの仕組み(第五十歩)花鳥風月 / マンションの工事安全 (その1) 2025年5月

[https://www.mansion-consulting.com/fukumori\\_mag50/](https://www.mansion-consulting.com/fukumori_mag50/)

### 概要

①マンションの管理組合の一大事業に、修繕委員会を立ち上げての「大規模修繕工事」があります。経年劣化した共用部、特に外装のお色直しになります。そのため、同等の材料を使用して新しい同じ外観になります。メインの工事はタイルとシーリングと塗装、それと防水です。

②サッシなどの断熱改修や設備配管の更新が無ければ、専有部には影響がないため、工事中は自宅にいても終わってしまいます。他に改修工事があれば管理組合には技術的な検討事項が発生しますが、一般的には長期修繕計画の予算の範囲内なので大きな変化や変更はありません。工事会社も外装に関係するだけの少ない工種なので、面積や長さに単価（材料＋労務）を掛けた合計金額の、単純明快な見積書を提出してきます。

つまり「大規模修繕委員会」は、言い換えれば「高額工事発注委員会」になります。

しかし、工事を発注したのですから是非とも工事会社と良い関係性を保ち、積極的に会話をしてください。

③一般的なマンションの修繕工事現場の1日のスケジュールは以下ようになる。

- ・ 08時00分 安全朝礼（ラジオ体操、当日の作業の確認と注意事項）～ 安全ミーティング～ 作業前点検 ～ 修繕工事
- ・ 10時00分 ～ 10時20分 午前の休憩～ 修繕工事
- ・ 11時30分 ～ 12時00分 職長参加の翌日の作業内容と搬入資材等の打ち合わせ
- ・ 12時00分 ～ 13時00分 昼食休憩 ～ 修繕工事
- ・ 15時00分 ～ 15時20分 午後の休憩
- ・ 15時20分 ～ 17時00分 修繕工事 ～ 後片付け、ゴミ出し

④ここで注意していただきたいのは、工事開始時間を午前9時で要望するマンションがある事です。

マンションの住民の通勤や通学などが主な理由ですが、1日の作業時間が1時間短くなると全体の工事期間が伸びるだけでなく、作業員さんの1日の収入も減るので、当然ながら工事金額も上がります。午前8時から支障の無い場所からの修繕工事が始められるよう、住民の理解が得られるように丁寧な事前の説明会を開催してください。

⑤団地型のマンションで見られる光景として、棟と棟の間で工事がある時に、住民の通路を作っていることがあります。これは事故の元になります。

ニュースで工事現場の近くで事故が発生したのを見ることがありますが、工事現場に近寄らなければ安全です。工事期間中は我慢して迂回することを考えてください。そうすることで、住民が通るたびに作業を中断したり、誘導員を配置する必要もなくなり、作業効率も上がります。工事を安全に短期間で終わらせるためには、マンションの住民の協力が必要なのです。

## 6. ■ 橋本ドンのマンション管理での嘘のようなホントの話？！（第五十歩）2025年5月

[https://www.mansion-consulting.com/hashimoto\\_mag50/](https://www.mansion-consulting.com/hashimoto_mag50/)

### 概要

①こちらのマンションはペット不可なのですが、話の発端は、近隣の方より異臭がするとの話からはじまりました。

確認のため、共用部管理会社さんが現場を訪問すると、内廊下という事もありますが、確かに異臭が共用廊下中にもするぐらいでした。

そして、部屋をノックやドアノブをガチャガチャすると、中から“ミャ？”といった鳴き声が？至急トラブル原因を改善すべく入居者様に連絡するも連絡取れず、手紙や張り紙をされるも一向に反応もなく、困り果て、管理組合様も所有者様へ強制退去を勧告する通知文を送られ、結果、所有者様、そして所有者様を通して、賃貸の管理会社へ連絡があり、今回、対処という流れになりました。

②別のマンションでは、上下階の漏水事故があり、階下被害者側の部屋の管理をしておりますが、上階所有者が漏水調査の協力をして頂けない？！という案件です。

実は同じような案件が昨年もあり、そちらの案件は、管理組合が訴訟の上、ようやく調整が取れた結果、今月に入室の上、漏水調査作業をする予定ですが、今回、同じように協力いただけず（漏水が止まらず）被害が続くケースです。

なお空室のため、今、住めないという状況ではありませんが、お部屋を有効に利用、使用が出来ない事には変わりません。

管理会社様より再三の調査依頼をしているにもかかわらず協力して頂けず、だんまり状態にて、また、管理組合でも、他の迷惑行為をされている方で、今後の対応として、訴訟等の話も出ていますが、実際に訴訟裁判となりますと、早くも数か月先の話になる為、その間、さらに被害が大きくなる可能性があります。

③なお、ちなみに今回、原因が専有部だった場合、管理組合様は、各所有者、各専有部同士であとはやり取りしてくださいみたいな話になっております。（でも、そんな複数のトラブルを起こされている方に対して、原因専有部だから、後はお願いといわれても、正直言って、個人間にて、なかなか対処難しいですよ？）

④今回はかなりレアな案件ですが、マンションに住まわれている皆様は、このような迷惑行為が近隣や被害者の立場になった際に、専有部だけで対応できますでしょうか？

確かに戸建てでしたら、自分たちで近隣に対しての迷惑行為に対して対処対応をしないといけませんが、ことマンションについては、部屋が隣接していることもあり、専有部内でのトラブルがすぐ周りのお部屋（近所）に影響する環境になる為、そういった対応をする確率が高く、またトラブルにつながりやすいです。

そう場合によっては、上下左右の音が聞こえるぐらいの環境間において、お互いの関係が悪くなるようなトラブル解決を当事者間でするのはなかなか難しいというのが本音かと思いますが、実際に、マンションの管理上、管理組合さんによってはそのような方針、対応をされるケースがあります。

⑤そんな対応、各専有部、所有者様でできますでしょうか？

私は仕事からできると思いますが、一般の人は難しい、被害に対して何も出来ないといった事になりかね

ないのではと個人的に思います。

⑥このようなマンション内のトラブルが起こった時に、また起こる前の予防として、大事なことは、近隣との良好な関係が大事だと思います。

特にマンションにおいて、また都会においてはこういった近所付き合いというのは、生活様式の違いから、難しいところもありますが、お互いの関係を築くことで、相互により良い関係性が作れ、もしもの際にも協力を頂けます。（たいていトラブルになっている人は、人付き合いが苦手な人が多いです。）同時に役員、共用部管理会社との連携（協力関係）が出来るように、日々、総会や理事会の参加や活動に対して協力されると、もしもの際に協力を頂ける場合もあります。

あと、交渉が決裂して、費用負担が難しい場合に備えて保険の加入などもしっかりされていた方がいいと思います。周りからの迷惑行為と分かれば、保険会社による求償からの保険対応もして頂けるケースもありますので、もしもの時の保険は大事です。

⑦最後に、マンション管理に関する専門家との連携が必要です。

そう、管理運営の専門家であるマンション管理士であったり、法律関係の専門家である弁護士との相談できる体制があれば、その後どのように対応して改善に向かうかの道筋も見えますし改善に向けて最短での対応が望めます。

これらの対応にしつつ、トラブルの改善が出来れば望ましいのですが、内容や人の考え方などケースバイケースにより、なかなか改善が難しく物事が進みづらい事がありますが、その場合は、一つ一つ、やれるべきことをするしかありません。

（マンション管理士 橋本 和聡）

## 5. ■目からウロコ マンション 管理のトリセツ【第1回】増永 久仁郎 2025年6月9日

<https://renaissance-media.jp/articles/-/19851>

### 概要

①増永久仁郎『改訂版 目からウロコ マンション管理のトリセツ』幻冬舎一部抜粋

マンション管理業協会を頂点とするマンション管理業界のピラミッドが構成され、マンション管理の専門家であるマンション管理士をも飲み込もうとする戦略が既成事実化されつつあります。また、欧米諸国では禁止されているマンション管理会社の利益相反行為や双方代理を実現化しようとしている現状をマスコミ各社は分析・調査をしないまま5段階評価を歓迎している事に私は深く憂慮しています。

②実はNPO法人マンション管理支援協議会（東京）作成の「マンション管理適正化法の限界（管理会社の不公平取引のデーター）」によれば、管理会社は低収益のマンション管理部門の売上を縮小し、代わりに高収益の修繕工事部門の売上を増大するマーケティング戦略への切替えが計画・実行されようとしています。

③幾つかの上場企業の子会社（管理会社）を分析しました。

例えば、関西の私鉄の雄であるK電鉄系の管理会社の財務諸表を調べてみると、驚くべき事に管理受託部門の経常利益率が2%を切っています。このような財務状況であれば、いつ倒産の憂き目にあっても

不思議ではありません。

現在、大手管理会社がなりふり構わず大規模修繕工事の元請化を狙っている理由は、利益率の高い修繕工事の売上増を図る戦略です。しかもそれに失敗すればマンション標準管理委託契約書の 21 条（契約の更新）を悪用して契約満了による契約解消を図ります。

これは数年前に突如発生した近畿圏に所在する三大財閥系の S 不動産建物サービス（株）関西の各支店による採算の悪いマンションの切り捨てが、国交省やマスコミ、日本マンション学会、NPO 法人全国マンション管理組合連合会、マンション管理士等から大きな抵抗がなく実行されたことに管理会社は自信を得たのではないのでしょうか？

④マンション標準管理委託契約書 21 条を熟読してください。

管理会社に契約有効期限の 3 か月前に更新の意思が無ければ、彼らは暫定契約を締結せずに管理委託契約の自然消滅を行えます。

実は民法 651 条（委任の解除）には「委任は各当事者がいつでも解除できる」と明記されていますが、第 2 項で「相手方に不利な時期に委任を解除した時は相手方の損害を賠償しなければならない」とも記載されています。

管理組合と管理会社の管理委託契約は委任と請負が混ざっているので「準委任契約」と言われていますが、民法 651 条は該当します。

しかしながらマンション管理業務を委任する管理組合が管理会社の選考に 3 か月、引継ぎに 3 か月、計 6 か月要するリブレース（管理会社等の変更）を突然若しくは 1、2 か月で実行する事は不可能です。しかも委任の解除ではありません。契約満了です。

※増永 久仁郎

1946 年兵庫県生まれ。神戸商船大学（現神戸大学）卒、外航船士官として世界各国寄港、オイルショック後退職。平成 6 年新築マンションの初代理事長、翌年に阪神淡路大震災で震度 5 弱の被災やバブル崩壊後の売れ残り問題に対応。

#### 4. ■ AI が不適切な内容公式 X に投稿 マンション情報サイト運営元が謝罪 2025 年 6 月 2 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/2e5ba9a7ea103e3d6c76bb0167287ffbdb75258>  
C

##### 概要

①マンションの物件情報を紹介するサイト「スムログ」などを運営するミクル（東京都）は 5 月 31 日、スムログの公式 X で、不適切な投稿があったとして謝罪した。

同社が運営する匿名掲示板「マンションコミュニティ」に投稿された内容を、AI が自動で要約し、X に投稿したことに起因する問題という。

②この AI 機能は直近で導入したもの。問題のポストは、同サイト編集部の人間が書いたものではなく、不正アクセスによるものでもないとしている。同社は「投稿内容については、当編集部の意図するものではなく、今後このようなことがないよう対応する」と表明。

編集部が確認したところ、問題のポストは6月2日までに削除されていた。

③X上では、5月30日ごろから、スムログ公式Xの投稿が波紋を広げていた。

それによると、「港南には汚物処理施設が集まり、下水や家畜の悪臭がひどいと指摘されている」として、足立区の住環境の情報を求めるスレッドを紹介するポストなどがあったという。これに対し「ひどい。しかも足立区と関係ないので要約にすらなっていない」などの声が出ていた。

### 3. ■ Airbnb が水原希子、ローラと「空き家再生プロジェクト」Forbes 2025年6月11日

[https://forbesjapan.com/articles/detail/79801?utm\\_content=order-9&utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=2228-daily](https://forbesjapan.com/articles/detail/79801?utm_content=order-9&utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=2228-daily)

#### 概要

①Airbnb Japanは6月3日、空き家だった古民家などの日本の伝統的な家屋を再生し、宿泊施設として提供する「Akiya Design Project」を始動させることを都内で発表した。

会場では、Airbnb 共同創業者 兼 CEO のブライアン・チェスキーと、プロジェクトのクリエイティブ監修を手がけるモデル俳優の水原希子、タレントのローラが登壇した。

②CEO のブライアン・チェスキーは日本の市場について、「まだまだ私たちにとって始まったばかりであり、これからの市場。今世界で最も急速に伸びている」とした上で、今回のプロジェクトの意義は2つあると述べた。1つ目にあげたのは、空き家として存在するスペースの活用だ。

「日本では旅行者が増え、宿泊場所が必要になっている。900万戸以上ある空き家と宿泊先を探している人々を、マッチングさせられると考えている」（チェスキー）

③2つ目は日本がもつデザインと文化の力だと説明。

「空間に新たな息吹を吹き込むような、素晴らしいデザイナーや素晴らしいビジョンをもった方々と一緒にさせていただくことができれば、デザインや文化の力で、記憶に残るような体験を提供できると考えた」（チェスキー）

④アメリカ人の父と、日本生まれの韓国人の母との間に生まれた水原、そしてバングラデシュ人の父と日本・ロシアのハーフである母をもつローラ。2人は国際色豊かなバックボーンをもち、世界を舞台に活動しつつ、日本の魅力に着目し、発信している存在だ。

日本の自然素材に着目したウェルネスブランドを手掛け、日本で古民家の購入を検討していたこともあるという水原は今回、茨城県古河市にある築150年以上の伝統的な日本家屋の宿泊施設を監修する。かつて武士が住んでいた邸宅は、約10ヘクタール（東京ドーム2個分）にも及ぶ広大な敷地に横たわり、趣ある母屋と堂々たる門構えが存在感を放つ。

水原は「今後、おそらくもう作られることのないデザインや細工、木の素材など、そういうものも含めて古民家にはさまざまな美しさがある」「本当に歴史ある素晴らしいお宅。宿泊された方に、日本のことを好きになってもらえたり、日本の文化を感じてもらえるように魅力的なエッセンスを散りばめていきたい」と意欲を見せた。

⑤一方、「海外にいたからこそ、日本家屋のかわこよさ、魅力に気づいた」と話すのはローラだ。

京都府亀岡市にある、明治から平成にかけて四世代にわたり瓦職人の仕事場として使われていた、築70年の家屋の宿泊施設を監修する。茶道や華道をはじめ、日本の伝統文化を追求する様子を SNS で伝え、今春から新潟で米作りなどの農業を学んでいるローラは、今回のプロジェクトへの思いを「私たちが今ここで生きられているのも、昔の人たちのつながりがあるから。そしてその人たちが作ってきたお家が、このたった100年ですごく変わろうとしている。その変化も美しいけれど、今まで作られてきた日本家屋の魅力をもう一度見直して、一緒に守っていきたり、もっと広げていきたりできたら、昔の人たちへのリスペクトにもつながると思う」（ローラ）

どちらの宿泊先も、今秋には予約の開始を予定している。

## 2. ■外部管理者方式（第三者管理方式）とは？ マンション再生への影響 2025年4月

[https://www.ah-hp.com/tatekae-lab/column/028.html/?utm\\_source=mailmagazine&utm\\_medium=DM&utm\\_campaign=202506](https://www.ah-hp.com/tatekae-lab/column/028.html/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=DM&utm_campaign=202506)

### 概要

#### ①——外部管理者方式がマンション再生に与える影響は？

外部管理者方式は、管理組合運営の選択肢として用意された制度です。改修や建替え等のマンション再生を加速するための仕組みという位置づけではありません。

・再生の検討は「区分所有者が主体

改修や修繕等の検討に際して、ガイドラインには、管理者とは別の区分所有者による専門委員会等の組織の設立について言及があります。

区分所有者ではない外部管理者が、マンション再生を主導することに、区部所有者の皆さまの理解を得られにくいことも想定されます。

外部管理者方式の導入は、再生の検討とは切り離して、あくまで管理組合運営の課題への対応として考えるべきでしょう。

（マンション建替え研究所）

## 1. ■70代男性高級マンション唯一遺した「段ボール箱」中身 2025年6月14日

<https://gentosha-go.com/articles/-/69123>

### 概要

①東京・江東区、築15年のマンション。財閥系デベロッパーによる分譲マンション清潔感あふれる共用部から一步踏み入れたその先は、まるで「どこでもドア」で繋がれた解体寸前の廃墟だった。

床の一部は無残に剥がされ、壁紙は天井から壁面まで、すべてが力任せに引き剥がされていた。家具や家財道具は一切ない。ただ、寝室だったと思われる部屋の奥に段ボール箱が一つだけあった。なかには、早くに亡くなったという妻の遺影と位牌、思い出が詰まっていそうな指輪、そして本人の財布が残されてい

た。

②年金生活だった 70 代の男性が一人で暮らしていた。

そして、室内で息を引き取った。発見されたのは、死後 1 ヶ月が経過してから。室内は特殊清掃が施された。

身寄りはなく、相続人はいなかった。滞納しているマンションの管理費・修繕積立金の滞納金、また、管理組合が立て替えた特殊清掃費用の支払いのため、相続財産清算人が選任され、不動産を売却して、これらの債務を支払い、残りを国庫に帰属する手続きが進められた。

③孤独死などで遺体の発見が遅れると、体液や血液が床材や壁紙の奥深くまで浸透する。

それは木材の繊維を蝕み、コンクリートの隙間に入り込み、床下の基礎にまで達することもある。こうなると、表面的な清掃や消毒では到底太刀打ちできない。時間の経過とともに腐敗は進み、強烈な悪臭や害虫発生の温床となる。必要なのは清掃ではなく、汚染された建材の除去だ。壁紙やカーテン、布製ソファは臭いを吸着しやすく、二次的な悪臭の原因となる。特に面積の広い壁紙は臭いが再発しやすいため、この物件でもすべての壁紙が剥がされていたのだ。

場合によってはボードも撤去するかどうか。費用面から見ても、薬剤による一時的な処置より、初めから汚染箇所を交換するほうが結果的に安く、早く解決できることが多い。

今回は交換までは行わず、必要最低限の根本原因を排除することで、特殊清掃は完了していた。

④床材や壁紙を剥がすもう一つの重要な理由は、その下にある構造物の状態確認だ。

床板を剥がして初めて、目に見えない汚染の広がりや判明することも少なくない。汚染が下地材にまで達していれば、表面の建材交換だけでは不十分で、下地自体の清掃、消毒、場合によっては封じ込め塗装や削り取りを行って、再度補修するといった処置が必要になる。さらに、オゾン脱臭機も投入される。強力な酸化力を持つオゾン（O<sub>3</sub>）が、遺体の腐敗による死臭や空気中の細菌・ウイルスを根本から分解・除去するのだ。

⑤相続財産清算人は、財産を管理している立場だ。

「現況」で買い手を探すしかない。壁紙は剥がれ、床も一部むき出し、虫の死骸もそのまま。窓枠のビニールテープを剥がせばベトベトになるだろう。そしてなにより、「所有者が室内で亡くなった」という事実。これらを受け入れてくれる購入者を探すことになる。「売主は一切保証しない」という条件に納得してもらうのも容易ではない。

だから、買い手は必然的に不動産業者となる。購入検討者は、このありのままの状態を室内を確認し、価格を算出して、入札に参加する。期間は 3 週間。内覧日は、不動産業者の休みが多い、水曜日を除く、3 日間に設定し、筆者が立ち会い、案内する。

⑥今回は任意売却のための入札。

競売と違い、室内を直接確認できるのが大きなポイントだ。集まった検討業者は 30 社。その反応はさまざまだった。一社が飛び抜けて高い価格を提示した。その額、8,000 万円超え。通常と同マンションの成約坪単価と比較しても、なんと 90%に達したのだ。

「販売に時間はかかってしまいましたが、キレイにリフォームして、無事利益を出して売却できましたよ」と。

⑥依頼する不動産業者によって、売却価格は大きく変わる。信頼できる不動産業者と出会い、その業者が動き、多くの購入検討者に当たらなければ、最良の条件はみえてこない。

そして、単に価格の高い・安いだけで、その良し悪しを判断することもできない。特殊清掃で臭いを消し、廃墟同然だった部屋をまるで新築のように蘇らせるリフォーム技術は、まさに「素晴らしい」の一言に尽きる。

(柏原 健太郎 株式会社 TBH 不動産 代表取締役)

---

## 解説等

---

### 9. ■不動産業者「転売ヤー化」で不動産高騰→マンションバブルへ!? 榊 2025年5月29日 <https://news.yahoo.co.jp/articles/cba8eacdec0bc826ab2a7840a3eddd5567ef153a>

#### 概要

①私は40年近く東京のマンション・不動産市場をウォッチングしてきたが、「なにそれ！」と卒倒しそうな現象を見聞きしたのは今回が三回目になる。

初回は言わずと知れた1980年代後半の平成大バブル期。あの時は日本国中が狂っていた。

2度目は2000年代の始めからリーマンショックまで続いた「ファンドバブル」と呼ばれた時期。

そして3回目コロナ後に東京都心など、一部地域でマンション価格が吹き上がっている今。マンション市場はアベノミクスが始まった2013年以降、ずっと上昇基調にあった。地域を限定した不自然な値上がりを私は「局地バブル」と定義してきたが、それが危険な水準にまでに膨れ上がっている気配を感じる。

②最近、とある不動産仲介業者から聞いたところでは、再販業者が都内の15億円のマンションを購入して、1億円くらいでリフォームした上で20億円で売却したという。

再販業者とは、中古マンションなどを一般人から買い取って、リフォームしてから再び一般消費者に販売する不動産業者のことだ。しかもこの物件は1棟ではなく区分、つまりマンションの一住戸単位だったという。つまりこの再販業者は1住戸15億円の超高級マンションを購入し、超豪華なリフォームを施した上に、誰かに20億円で転売したらしい。

東京の都心でも1住戸15億円で売買される中古マンションはかなり限られる。さらに1住戸を20億円で買える人なんて、日本じゅうで何人いるのだろうか。ちなみに「売った相手は中国人？」と聞いてみたが、「そこまでは知りません」とのことだった。

③再販業者が触手を伸ばすのは、中古物件だけではない。

現在、東京都心で新築分譲されるタワーマンションの登録抽選に再販業者たちが群がって申し込んでいるのだ。仮に当選したら、それは「ブラチナチケット」。なにせ、1.5億円ほどで購入した新築マンションを、引き渡し直後に転売すれば2億や2.5億くらいで売ってしまうのだ。リフォームなどで付加価値を付けるわけでもなく、右から左に物件を流すだけの彼らは、再販業者というより、不動産を扱う転売ヤーというべきか。

④新築マンションを開発分譲するデベロッパーも、急速な値上がりに事業企画が追い付かない。ある大手デベロッパーの若手事業企画者が「この物件は坪単価1200万円で行けます」と経営陣を説得して、事業用地を取得。タワマンを開発分譲して見事に坪単価1200万円ですべて完売させたところ、再販業者が買い取った住戸が引き渡し直後に坪単価2000万円で転売されていたことを経営陣が知ってしまった。その事業担当者が経営陣から「お前は坪2000万円で売れる事業を1200万円で仕切ったのか」と叱責されたとか。

⑤こういう現象は、私的にはデジャブな感じだ。

あの1980年代後半の平成大バブル期の異常さを再現しているような感じ。

ただし、今回はかなり地域限定。上記のような現象が発生しているのは、いずれも東京の都心。山手線内側の南半分だ。

それでも正直なところ「おいおい、そこまで来てしまったか」という感じだ。私のような昭和人間なら、あの平成バブルとその後の混乱、そして低迷の「失われた 30 年」を経験している。

しかし、今の 30 代、40 代のプレイヤーはそれを知らない。たとえそれを知識として知っていても、業界の内側で生きている人間はこのバブルに踊らざるを得ないのだ。なぜなら、みすみすの儲け話を見逃すのは「ただのバカ」と見なされるのが不動産業界だから。しかし、「嫌な感じ」しかない。こんなことが何年も続くとは思えない。上述のように取引されるマンションの利回り（賃貸運用した時の収益率）は 2%あるかないか、という水準らしい。あの平成大バブルの時には「2%」の利回りは「高い」と見なされていた。

⑥マンションを投資対象と考えると、基本的にいくつものリスクがある。

まず、管理費等や固定資産税などの保有コストがある。債券や株など、金融資産にはほとんどこれはない。さらには空室になる可能性や家賃低下、地震・火山噴火などの天災による建物の損壊、経年による建物劣化、入居者のトラブルなどである。そんなリスクな投資対象の利回りが 2%というのは、危険すぎる。つまり、今都心のマンション市場の一部は経済合理性のないほどの高値で取引が成立している。

だからこの現象は「バブル」と呼ぶしかない。バブルはいつか消える。それは数年後かもしれないし、早ければ明日かもしれない。いつか消えることは確実だ。

ただ、まだまだ膨らむ可能性も否定できない。しかし、合理性のない価格である限り、それはバブルだ。いつか消える運命にあるのも、確実である。

## 8. ■これから不動産業界に起こる「地殻変動」とは 佐久間 俊一 2025 年 5 月 29 日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2505/29/news003.html>

### 概要

①2022 年財務省データ、不動産市場の規模は 46 兆 2682 億円で全産業の 2.9%を占める不動産価格と給与額の推移について次のグラフ。

不動産価格の上昇に対して給与の上昇率が追いついておらず、今後、住宅購入を検討する人の多くが、従来よりも予算を抑えざるを得ない状況になると予想されます。

地域別に見ると、東京は 2010 年と比較して約 1.7 倍、全国平均は約 1.4 倍。当時と比較して下がっているエリアはありません。

②戸建てはマンションほど上昇しておらず、全国平均は 2010 年対比 116%です。

2023 年からこの 2 年間は各エリアとも減少傾向にあり、特に北海道の下がり幅が顕著でした。北海道のマンション価格は約 3 倍となり、全国平均の 2.1 倍を大きく上回ります（2010 年対比）。工事原価を 2015 年と比較すると、集合住宅・住宅ともに約 1.4 倍に高騰。販売価格に転嫁するか、利益を下げて売るかを迫られている状況が続いています。

国内の「市区町村間移動者数」は減少傾向にあり、2019 年の 540 万人をピークに、2024 年には 3.5%減。2014 年と同水準まで縮小しました。

今後は人口が減少していきます。世帯数は 2050 年までに 467 万世帯の減少が見込まれ、核家族世帯に対して増えるのが単独世帯です。単独世帯や海外転入者向けの不動産商品は、今後やや有利になっていくでしょう。

③住宅ストック数の現状は約 6505 万戸に対して総世帯数は 5622 万戸。約 900 万戸が空き家です。

既に供給余剰であるのが日本の不動産市場の特徴であり、空き家問題は社会問題となっています。新設住宅着工は行われていきます。不動産企業からすれば、家を新しく作らなくては大きな売上拡大にはならないため、仕方がないことでもあります。

しかし、果たしてこのように不動産価格が高騰している状況下で、多くの人は円滑に不動産を購入できるのでしょうか。

④首都圏の新規登録平均価格は新築戸建ての 4759 万円をはじめ、中古戸建、中古マンションも 4000 万円を超えています。

住宅ローン目安がその金額に追いついているのは 40 代辺りから。つまり、20～30 代で家を購入しようと思った場合、低価格な物件を探す = エリアや居住面積を希望より下げるしかなくなるのです。

不動産会社側の目線と言えば、低価格競争がさらに激化し、原価の高騰も相まって、利益をさらに圧迫しかねない状況です。

⑤新築マンション、中古マンション、新築戸建てを選ぶと「月額家賃よりも安くなるのか、高くなるのか」を整理したグラフです。

中古マンションは賃貸負担額よりも安くなるが、新築マンション、戸建ては明らかに負担額が高くなります。これは住宅ローンを購入価格全てに充当し、かつ同じ区内で引越したい場合を想定しているので、個々の初期資金によって変動する点は注意ですが、実際問題「都内で買うなら中古マンションしかない」、どうしても新築が良い場合は「エリアか価格を下げた物件を検討する」ことを迫られるのが現状です。

⑥さらに、今後 10 年で大きな変化をもたらすのが団塊世代の相続です。

団塊世代の持ち家を団塊ジュニア世代に相続した場合に起きる事象を整理したのが次の図。

団塊世代（1947～1949 年生まれ）は約 806 万人。この団塊世代が 42～48 歳を迎えた 1995 年、住宅ローンの平均年齢はマンション購入融資が 36.9 歳、マイホーム新築融資が 41.4 歳（フラット 35 調査より）でした。団塊世代の持ち家率である 86.2%から推計すると約 695 万世帯が住宅ローンを組んでいることとなります。

40 歳前後で住宅ローンを組み、35 年後完済している住宅が相当数存在しており、2030～2040 年にこの世代が寿命を迎えると大相続時代が到来することとなります。当時のローン額はマイホーム新築融資の 2612 万円から建売住宅購入融資の 3899 万円まで幅がありますが、この金額が現在では高騰しているのは周知の通りです。

⑦不動産価格指数（住宅総合）は 2010 年を 100%とした場合、2025 年 1 月時点で 141.3%で、マンションにいたっては 210.7%と驚異的数値となっています。つまり、団塊世代は 3700 万円～5500 万円ほどの資産を保有していることになり、相続するには多額な相続税がかかります。

とはいえ団塊世代の子ども世代である、50 代かつ 2 人以上世帯の平均預貯金は約 1253 万円です。親が数億単位の資産を持っていない限り、相続税が払える範囲の人が多くこととなります。

⑧では相続した後は何が起きるのでしょうか。

既に家を持っている人が親から家を相続しても、そこに引っ越すことは考えづらいので、中古物件として売りに出すか賃貸に出す人が増えるでしょう。

その際、多くがリノベーションを実施すると想定できます。持ち家を持たない人の中には、親から相続した家に住むことで賃貸生活を卒業するケースも一定数出てくるでしょう。そうなると賃貸市場の空き物件が増加します。賃貸で住んでいた人は減り、物件供給は増え、せっかくリノベーションしても、いつまでたっても借り手が見つからないといった事態が発生します。

しかも築年数が古いことから、築浅の中古マンションのほうが先に売れやすく、親から相続した物件は売れ残る可能性が高まります。その結果、賃貸や築年数の長い中古マンションは供給過多となり、さらなる価格下落が避けられなくなる可能性があります。

高価格帯のマンションや都市部の土地を保有している人なら、高値で売却して次の物件を買うサイクルも可能かもしれませんが、安い中古マンションを一度購入すると、次に生活拠点を変えたいときに安価で売却し地方へ転居という選択肢を迫られるでしょう。

⑨不動産企業に必要な心構え

- (1) 営業の短期化、施工の短期化、広告費最小モデルで低価格物件でも収益確保
- (2) 低価格で顧客目線の営業品質によって受注率向上・件数増加
- (3) 中価格で高品質・高対応：土地探し・設計・建築・セキュリティまでのトータルサポート
- (4) 単身、海外転入・転出、富裕層、気密性、医療連携など特化したセグメントで強みを確立
- (5) 中古マンション・空き家の再生力・活用力（リノベーション、古民家カフェ、民泊、オフィス活用、外国人向けサービスなど）

## 7. ■ 工事費が 3~4 倍に!?! 新築マンション価格高騰のなぜ 2025 年 6 月 7 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1955500?display=1>

### 概要

①新築マンション。しかし、全国的に価格が高騰しています。

背景にあるのが人手不足や資材価格の上昇です。建設現場ではテクノロジーやアイデアで少しでもコストを抑えようと工夫が進んでいました。

高騰するマンション事情を取材した。

②（矢作地所 牧野寿紀さん）「まず、こちらは天井の高さに注目を。計画の段階では 15 階建てのマンションを計画していたのですが、何か特徴をつけたいということで 1 フロア減らす形になりますが、2メートル 70 センチの天井高にこだわっています」

名古屋市千種区に建設中の分譲マンションのモデルルーム。一番の売りは立地で、千種駅から徒歩 3 分という駅近物件で、隣には公園があります。

牧野「昨年、駅から 5 分以内というより 3 分とか 1 分とかまで、こだわられるお客様が増加している傾向にあります」

③マンションの価格は約 10 年前から全国的に上がっていて、東海 3 県の新築分譲マンションの平均価格は 10 年前の約 1.4 倍になっています。価格高騰の背景には…

（矢作地所 芝山真明 社長）「全てを含めたマンションの工事費を考えると、平成 1 桁から 2 桁くらいにかけて（2000 年頃）が一番安かったのですが、そのときと比較すると単純に 3 倍から 4 倍くらいになっていますかね」

「単純に土地をタダで頂いたとしても、事業ができないエリアがいっぱいある。工事費だけで販売価格がもう（上がってしまう）このエリアで、この価格では売れないだろう。自分も信じられない、こんな時代が来るとは。それくらい工事費のインパクトが強い」

④（名鉄都市開発 新美智康さん）「岐阜のマンションは（これまで）岐阜市内や近隣の市町から注目を浴びて販売していたが、昨今の価格高騰で名古屋や尾張エリアの方が、こちらに目を向けていただいている」

このマンションは JR 岐阜駅、名鉄岐阜駅から共に徒歩 5 分、JR の新快速なら岐阜駅から名古屋駅まで約 20 分で、職場が名古屋でも十分に通勤圏内です。モデルルームは一般的なメインターゲットのファミリーではなく、ある世代を想定しています。

「もともとは 4LDK（の部屋）だが、2LDK に設計変更。想定はシニア世代の夫婦の部屋」

マンションの価格が上がっている一方で、1 部屋当たりの平均面積は年々小さくなっています。価格を抑えるために 1 部屋当たりの面積を小さくするしかないという売り手側の事情もありますが、生活スタイルが多様化し、単身者や“終の棲家”としてマンションを選ぶシニアが増えていて、コンパクトな間取りの部屋の需要も高まっています

⑤このマンションの間取りは 1LDK から 4LDK と幅広く、販売価格は 2000 万円台から 8200 万円です。新美「（傾向として）面積自体は小さくなってきているというところもあるが、逆にシニアの方が子どもが巣立って 2 人で暮らすとしたときに、ゆったり暮らせるという設計」

⑥マンション価格高騰の原因となっている建築コストの上昇、中でも深刻なのが人手不足です。

（浅沼組 名古屋支店 森義洋 所長）「慢性的な人手不足で残業規制『スパイダープラス』の仕上げ検査機能を今使っています。検査をして項目を iPad で入力している」

使っているのは 2 年前に本格導入したスパイダープラスというアプリ。壁や床についた傷や汚れをアプリで記録し、修正を指示します。この検査結果の指示は元々、紙に手書きで記入し配布していました。工事現場によっては数百枚に及ぶ図面の管理や、壁紙やタイルなど 20 以上の業者への指示も 1 つのアプリで管理できるため、時間短縮につながっているといいます。このアプリは現在、全国 2000 社以上で導入され、最近では大阪・関西万博の工事現場でも使用されました。

⑦田中「3 人組でやっていた作業を 1 人で行えるので省人化できるし、そこから抜けた 2 人は他の作業ができる。作業の効率化というところで使用してもらっている」

高騰する資材のコストを少しでも抑えようという取り組みも。名古屋市中川区にある工務店の倉庫、中には建築資材がずらりと並んでいます。

（丹羽ハウジング 福井大輔さん）「（Q：どういったものが置かれている？）現場で余った木材やベニヤ、ボード関係がある」

実はここにある建築資材の多くは端材つまり余りなのです。建築現場にとって一番困るのは資材が足りな

いこと。

それぞれの現場で少しずつ多めに仕入れざるを得ず、どうしても端材が発生します。お金をかけて買った端材は、さらにお金をかけて廃棄することになり、悩みの種でもありました。この余りを生かすのが「Z A I (ザイ)」という名古屋のスタートアップ企業です。

⑧ (ZAI 神賀英悟 COO) 「使える状態なのに、わざわざゴミ袋に捨てやすいように細かく切り刻むとか、手をかけてわざわざ捨てている。一体職人何人分のお金を捨てているんだろうって」

こうした端材を持っている企業と資材が必要な企業をマッチングするサービスを先月から始めました。余った資材を融通することで、廃棄コストの削減と購入費用の節約につながるといいます。

「ひと現場で 10 万円浮けば、1～2 か月で数十万、下手すれば 100 万円のコストダウンになる」

(丹羽ハウジング 福井大輔さん「現場的にも助かる仕組みだと思っているので」

長引くマンション価格の高騰、コストを抑えるための試行錯誤が続いています。

## 6. ■ 人口減少にマンションはどう対応するか 廣田信子 2025 年 6 月 18 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12911319232.html>

### 概要

① 2024 年の日本人の出生数が、前年から 4 万 1227 人減り、68 万 6061 人。合計特殊出生率 (1 人の女性が生涯に産む子どもの数) 前年比 0.05 ポイント減の 1.15 で過去最低出生数は、戦後のベビーブームだった 1949 年の 269 万人をピークに、第 2 次ベビーブームの 1973 年に 209 万人、100 万人を割ったのは 2016 年、2019 年に 90 万人、2022 年に 80 万人を下回ったのです。

人口は 2008 年 (平成 20 年) に 1 億 2,808 万人で最多となり、その後減り続け、2070 年には 9,000 万人を割り込むと言います。

その時、高齢化率は 39% の水準になります。東京でも 5 年後には人口減少が始まると言われます。

② この現実をどう受け止めたらいいいのか… マンションという住まいがどうなるのか… 考えずにはいられません。マンションはきちんと維持管理すれば 100 年は持つと言われていました。しかし、50 年後、そこに住む人が果たしているのだろうかと思わずにはいられません。

③ 先日、自力で再生できない管理不全マンションを中国人の方がまとめて買い取ってくれたため何とかあったという話を聞きました。100 平米を超えるマンションに一人で暮らしている高齢者は、高額になった修繕積立金の支払いに厳しい状況が生まれ、売却する必要が生じると、現金で購入してくれる中国人等に売却するという現象は、今後、多数発生すると思います。

④ マンションはコミュニティの対象ではなく投資物件になっていきます。

この現象は年々増え、10 年、20 年が経過すると、今とは別の世界になっているのではないかと思います。マンションを自分たちの手で、しっかりしたコミュニティを築いて維持管理してきた人たちにとっては、必ずしも望まない未来になりそうで心が痛みます。しかし、人口減少はもう止まらないのですから、それは徐々に進行するのです。孫たちが暮らす社会はどうなっているか… そう思わずにはいられません。

⑤ 自分のマンションは、家族が住みやすい環境にして次の世代に繋げたいと思う高齢者の方が、今、頑

張っていらっしゃる。次の世代を思う気持ちがあるかどうか、マンションの行く末を決める本当の価値ではないでしょうか。

## 5. ■ 2025 年 4 月都心で 2 億円以上の高額マンション成約が急減した理由とは 2025 年 6 月 11 日

<https://news.mynavi.jp/premium/article/20250611-3349902/>

### 概要

①マンションリサーチは 6 月 6 日、「日経平均の乱高下がマンション市場に与える影響」について発表。同社の福嶋真司氏が分析・解説している。

都心 3 区とそれ以外の区部の成約坪単価推移を見ると、都心 3 区を除いたその他の区部では、おおむね堅調な上昇を続けているのに対し、都心 3 区においては価格が加速度的に増えている。2025 年 5 月末の時点では過去最高水準に達した。

②この価格上昇の背景には、さまざまな要因が複合的に作用していると考えられるという。

たとえば、都心部への人口集中の継続や、海外投資家からの需要の高まりなどが挙げられる。2 億円以上のマンション成約数を見ると、都心 3 区・それ以外の区部においても、近年 2 億円を超えるような高価格帯マンションの成約件数が大きく増加している。この事は資本力を持つ国内外の富裕層を中心とした需要が強くなっていることを示している。不動産市場における「富の集中」が進んでいる状況とも言えるという。

③上昇しているマンション価格だが、一時的な停滞の兆しが見られた時期がある。

2025 年 4 月では、2 億円以上の高価格帯マンションの成約件数が急減した様子が観測できた。その背景には金融市場の動向が密接に関わっている可能性がある。

2025 年 3 月下旬から 5 月にかけての日経平均株価は、激しい乱高下を伴いながら推移しており、投資家心理に不安を与える局面が続いていた。この不安定な状況が一段落し、株価が通常水準に戻る時期と、2 億円超の成約件数が復調する時期が重なっている。

2024 年 8 月の日経平均株価急落時にも同様の現象が起きている。資産運用や投資活動に敏感な富裕層が、市場の一時的な不透明さを警戒し、購入を見送った、あるいは様子見に転じた可能性が高いと考えられる。一時的な成約件数の減少はあったが、東京都 23 区における中古マンションの価格は、依然として上昇トレンドの中にあり、大きく崩れる兆しは見受けられないという。

④2 億円以上の物件の動向は、不動産市場全体の「先行指標」としての役割を果たしているともいい、高価格帯の物件は、一般の市場参加者よりも先に市場の空気やマクロ経済の動きを察知し、動く傾向があるとのこと。これらの動向を注視することで、今後の市場全体の方向性をある程度予測することも可能になる。

⑤東京都 23 区、特に都心 3 区における中古マンション市場は、引き続き高水準の価格帯で推移しており、高価格帯の成約動向にも一定の堅調さが見られる。同社では、金融市場の動向によって一時的な変動があるとしても、中長期的には都市の魅力や資産としての不動産価値に支えられた強い需要が

存在していると考えている。

#### 4. ■タワマンデベロッパは地域にコミットすべき 政治学者提唱 楽待 2025年5月28日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/368133?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/368133?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

##### 概要

①住宅政策研究する政治学者で 2018 年『新築はお好きですか?』（ミネルヴァ書房）神戸大学大学院教授の砂原庸介氏に話を聞いていく。

---まず、最近の住宅市場や不動産市場の変化をどう見えていますか

日本の住宅政策は、戦後直後には公営住宅や公団住宅の供給が重視されましたが、特に 1970 年代後半あたりからは持ち家が中心になっていきました。政府が住宅を供給するというよりは、お金を融通してとにかく住宅を建ててもらおう、という感じです。

その後、時が過ぎて人々の意識も変わると、持ち家を求める人ばかりではなくなってきました。

持ち家政策も曲がり角を迎え、マンションだけではなく一戸建ても含め、中古の流通をきちんと考えなければならぬ時代になっています。

②住宅の中でもマンションというものが自治体の関心の対象になったのはそんなに昔のことではありません。ただ、個々の自治体がマンションとどのように関わっていくかということは、この 10 年ぐらいで大きな課題になっていると思います。

特に最近の東京圏のマンション市場の過熱を見ていると、その必要性は増していると感じます。

③—日本全体では人口減少が加速する中、東京ではタワマンがどんどん増えている

私は神戸市のタワマン規制に関わってはいましたが、「タワマンは全て望ましくないか?」と問われると、それには賛成できません。

大都市に住みたいといった需要があるにも関わらず住宅の供給数が足りないということなら、タワマンを建てる理由はあるでしょう。ただ、それでも闇雲にタワマンを建てることは問題です。

④タワマンを建てる、小学校・保育所、それから上下水道や道路といった生活インフラへの需要が短期間のうちに突然大きくなります。

たとえば子育て世代の購入者が一斉にマンションを購入するようなことが起こると、小学校や保育所のキャパシティが圧迫されてしまいます。このことは、その地域の状況を急激に変えてしまう可能性があります。狭い地域への急激な人口移動によって、自治体にも大きな負担を強いることになるのです。

⑤——建設後のタワマンの維持管理についても問題視する声があります

私は、タワマンがすべて廃虚マンションになってしまうようなことは考えていません。ただ、タワマンのある自治体にとって「（タワマンは）デカすぎて負の遺産にすることもできない」ということが、特に深刻な問題に繋がります。

タワマンが建つことで、地域のインフラに大きな負担をかけますが、修繕などを通じてタワマンそれ自体を維

持するにも莫大な費用がかかります。

そうした維持費を住民が負担できなくなって、「もう無理だから助けて」と言われたら自治体はそれを無視できるでしょうか。万が一廃墟のようになって、地域に負の影響を与えたとしたらその被害は大きくなります。しかし、何とかするとしたら、その負担は行政にとって大きな問題です。

⑥ そういった将来の可能性を考えると、自治体の体力に見合わないタワマンを連続的に、しかも同じ時期に集中的に建設することは少なくとも好ましいことではありません。

住居として必要なら、少しずつ増やすことを考えればいいと思いますが、放っておくとデベロッパーは「今売れるから」という理由でどんどん建設してしまいます。

そうした供給過多の状態は好ましくないの、規制はやむを得ないと考える部分もあります。

⑦ ——デベロッパーは民間事業者ゆえに利益を上げなければなりません。一方、行政も何もしないというわけにはいかない。どのような手段を取ることが望ましいのでしょうか

私は規制すべきはタワマンのみではなく、一般に「建物・住宅そのもの」だと考えています。

ある地域の住宅戸数が果たしてどのぐらいあるのか？ を把握し、戸数ベースで供給をコントロールしていくのです。

例えばその地域の再開発で、それまでの小さなマンションを全部取り壊して、その合計と比べて少し多いくらいの戸数を持ったタワマンを建てるとしましょう。これなら、人口は増えてもその増加幅は許容範囲でしょう。

地域ごとに、住民を受け入れることができるキャパシティのようなものは当然あります。そのキャパシティとは道路や上下水道、保育所や小学校といったインフラの収容能力を意味します。それに応じた住宅の戸数というものがあるだろうということです。

行政はそうした地域のインフラを見ながら、キャパシティに応じた住宅供給戸数をコントロールしていく必要があるのではないのでしょうか。

⑧ ——デベロッパーはタワマン建設にどう向き合うべきだと思いますか

私はタワマンを建設した時に、その利益のほとんどをデベロッパーが持ってくような形は望ましくないと考えています。

タワマンの建設に際しては、自治体側でそれまでの高さ規制を解除したり、容積率を緩和したりしますよね。土地の使い方を変更して、そこにタワマンを建設し、それを販売して得た利益は、規制を変えたことで生み出されたお金です。

規制の変更は、ある種の「錬金術」としての性格を持つのです。その錬金術によって生み出された利益をどう配分するのがよいか、さまざまな観点から議論されるべきだと感じます。

一つの見方として、「タワマンはデベロッパーが費用を投じて建設したのだから、その利益をデベロッパーが得ることが当然だ」という意見が出ます。規制を変えるだけで適地が出現するわけではなく、デベロッパーが土地の集約にも努力しなくてはいけないこともあります。

⑨ しかしデベロッパーは、タワマンを建ててしまえば、その後はもうその地域とのつながりはほぼなくなります。

関係がある管理会社がマンション管理をすることはあるでしょうが、それはあくまで管理です。

一方、タワマンが建てられた地域の住民や行政は、タワマンが完成した後もずっとタワマンと付き合っていかなければなりません。

そして、「錬金術」の元になった土地は、その地域のものであり、そこから生まれた価値は基本的に地域に帰属するべきだという考え方もありえます。そういったことを考えると、タワマンを計画するデベロッパーは、その地域にもっとコミットするべきだと考えています。

つまり、地域の土地が生み出した価値を、違う地域で別のタワマンを作るために再投資するような使い方をせず、その地域への還元を求めるといことです。将来の解体費用への積み立てなどについても議論の余地があるでしょう。

⑩もし、デベロッパーと住民、そして地権者などの間で、得られた利益の使い方について合意ができるのであれば、規制は不要になると思います。

もしかしたら、地域の人たちは「利益なんていらぬからタワマンを建てるな」と言うかもしれません。それはそれで、地域の人たちが、潜在的な価値の使い方について権利を行使したことになります。

⑪私が以前滞在していたカナダのバンクーバーでは、低層の建物を大きなマンションに建て替えるような時にはタウンミーティングを繰り返し実施します。そして、その地域の人たちの投票によって建設の可否を決めることもあります。その投票で、否決されてデベロッパーが負けると建設計画は白紙に戻ります。

⑫日本でもそういった手続きを考える必要があるのではないかと思います。そうなれば、自治体や政府が規制するのではなく、住民たちが自ら、タワマンが建設されたことで地域に住む全員が得られる利益について考えることになる。

住民自治からの観点からも望ましい状態です。

⑬現状では、事業者－地主、事業者－周辺住民という一対一の交渉を積み重ねて意思決定が行われる傾向が強く、結果として、一人一人の利益が一番薄い周辺住民にとって不利な意思決定が行われることが少なくないように思います。

関係者が集まって、地域として意思決定する、という機会があれば、住民の納得感も高まるのではないのでしょうか。私は、反対運動が盛んになるというのが単純にいいことだとはあまり思いません。ただ、反対運動ができない、しても意味がないような現状は改善していかなければならないと思うのです。

⑭——神戸市は条例で建設を規制する方向ですが、税金を課して規制するという方法もあると思います

住民間による話し合いや住民とデベロッパーの交渉などは、現在の日本の文脈では非現実的ですがには難しい部分もあります。

それが困難であれば、間接的な規制として、自治体が税制などによって一定の制限を加えることも理屈としては理解できます。住む人もいるわけですし、初めからタワマンを悪と決めつけて規制を加える、というようなやり方は分断を招く恐れがあります。そうではなくて、地域の資源や、そこから生み出した価値をどのように使っていくか、ということを中心に議論することが望ましいように思います。

(取材・執筆 小川裕夫)

### 3. ■新築偏重にプロ作家不足、日本の住宅政策は何が問題か 砂原教授 楽待 2025年5月28日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/368140>

## 概要

### ①砂原庸介氏

神戸大学大学院法学研究科教授。『新築がお好きですか？』（ミネルヴァ書房）

——タワマンの建設にあたってデベロッパーにより大きな責任が求められるようになると、マンション建設に手を出しにくくなり、住宅の供給が減るとともに、住宅価格が高くなるのではないのでしょうか。

その通りです。

そうすると、新しく建設されるマンションのコストは高くなります。つまり、新築のマンション価格はさらに高騰します。

そういった状況でも住宅難に陥らないようにするためには、積極的に中古のストックを使っていくことが求められます。そうした中古住宅の市場を新たに生み出すことにつながるなら、むしろ新築住宅の価格が高騰する、多くの人にとって中古住宅が第一の選択肢になるのは、必ずしも悪いことではないとも考えています。タワマンだけでなく、そもそも、これまで住宅を建設してきた工務店が、利幅の薄い、安い新築住宅を建設することが難しくなっていく可能性もあると私は見えています。その要因は、いま言われている人手不足によるものです。

②今でも東京は盛んに大規模開発・再開発をあちこちでしています。

そうした大きな開発案件に人手を取られていますので、個人の住宅建設は割に合わない仕事になっています。

それが今後はどんどん深刻化していきますから、新築の個人住宅は供給されにくくなるでしょう。こうした状態ですので、将来的に新築を建てることは難しくなります。そうすると、自然に中古住宅の市場を広げていく方向に進むしかなくなります。逆に言うと、今までの日本は、とにかく新築住宅を買いやすい環境だったということだと思います。新築住宅の価格が高くなる中では、まずは中古を買い、そこから何回か住み替えていくような社会になっていくのが理想だと考えています。賃貸から住宅を更新するときに、「自分の城を建てる」という日本の住宅における固定概念が変わっていくことも必要でしょう。

③——タワマンだけでなく、新築住宅が高騰するとしたら、中古住宅市場の活性化だけで対応できるのでしょうか。他に対策はありますか

政府や自治体による「家賃補助」は対策の1つです。

現在の日本の住宅政策である住宅ローン控除は、新築に重きを置いた政策です。

それに対して家賃補助は、賃貸住宅に住んでいる人たちを対象とする政策です。住宅ローン控除には、年間20万円、月に2万円弱が割り当てられるわけですから、賃貸住宅に住む人に対しても、例えば2万円程度の給付を行うことがありえます。

ただ、政府や自治体といった公の機関が家賃補助をすることに対して、十分に社会的合意が形成されていないという問題はあります。例えばこれは私が行った調査ですが、家賃補助に対してインターネットで意識調査を実施すると、年収200万円とか400万円の人に2万円の家賃補助をすることに対しては賛成の意見が多く見られます。

その一方で、年収800万の人に月2万円の家賃補助を出すことに対しては多くの人が反対します。これは、年収の多い人に対して家賃補助をする必要はないということを意味していますが、住宅ローン控除は

実質的に同じようなことをしているんです。住宅ローン控除には反対しないのに、家賃補助になると反対が強くなるわけです。この辺りにも、日本の持ち家偏重の特徴が出ている。

④——家賃補助は日本で全く行われていないのですか？ 良い制度のように思いますが。

東日本大震災の時に「みなし仮設」という制度が作られました。みなし仮設は、大きな災害の発生時、住宅に被害を受けた被災者に対して、民間賃貸住宅を応急的に、仮設住宅とみなして提供するというものです。

民間の賃貸住宅を国や自治体が借り上げるような形ですから、実質的に家賃補助といえる住宅政策でした。

特別型のみなし仮設では、自分が住んでいた市町村ではないところに住むこともできました。

例えば、石巻に住んでいた被災者が仙台市に住んで、それをみなし仮設としてやっていたわけです。

そのうち潰してしまう仮設住宅を建設するのではなく、既存の住宅ストックを利用するみなし仮設は良い制度に見えます。

実際、この制度は 2016 年の熊本地震でも使われました。熊本地震でみなし仮設をした時に、熊本市周辺の被災者の多くが熊本市内へと転居しています。

ただし、まったく問題がないわけではありません。このときに熊本市の賃貸住宅で、賃料が高騰したと言われています。これは他の国でもしばしば指摘される、家賃補助が抱える大きな問題です。このような家賃補助をしても、結局その多くが大家さんの懐に流れてしまうだけで終わってしまったら意味がありません。政府や自治体が実効的な家賃補助を行うためには、もう少し関与を強めて、家賃統制まで踏み込む必要があります。

⑤——政府や自治体が「家賃」という、いわゆる民間の経済に踏み込んでいいのか、という指摘もあると思います

そうした家賃統制は、実は他国でもやっています。

例えばカナダのバンクーバーでは、年間 5 パーセントまでしか家賃を上げられないという規制があります。

日本でも戦時中の 1939 年に「家賃統制令」が出されました。

これは国民生活の安定を目的に、戦時や戦後のインフレ下で家賃や地代の値上げを禁止するというものです。それが戦後も残り、国会でも頻りに廃止が議論されてきました。ようやく廃止されたのは、1986 年 12 月末です。戦争の遺物と目されてきた家賃統制制度が廃止されましたから、先ほどの熊本のように家賃を上げることを政府や自治体は抑制できません。実際、ほとんど死文化していたので、廃止されなかったからといって家賃の高騰を抑制できたか分かりませんが。

いずれにせよ、単純に家賃補助をするだけの政策だと、熊本のように家賃が上がる現象によって政策が無効化してしまいます。

ただ、日本は新築を買うというライフスタイルに慣れすぎてしまっているため、家賃補助などの政策を実行することが難しい面もあります。

⑥日本では賃貸住まいの低所得者に、行政が経済的な支援をすることは許容されても、中間層以上の人たちに家賃を補助するという政策に抵抗感が極めて強いのです。そのため、家賃補助や家賃統制といったシステムだけを整備してもうまく行かないと思います。住宅に対する見方、ライフスタイルやマインドを変えていく必要があります。中間層以上でも家賃補助の恩恵を受けられて、月々の家賃を縮減することが

でき、それによってお金を貯めることができれば、将来的に一戸建てや分譲マンションを購入できるようになるというメリットがあります。

中古住宅を住み替えて、キャピタルゲインを得られれば、良い一戸建てを買うことができる可能性も広がるでしょう。家賃補助という政策だけを切り取って考えるのではなく、住宅政策全体をどのように運営していくかを理解してもらえよう環境づくりは欠かせません。

⑦——住宅政策というと、多くの人が思いつくのが公営住宅の建設だと思います。

都内では、敷地的な問題から公営住宅の新築は難しくなっています。そうなると高層化しか術はありませんが、それはタワマンと見なされてしまい、世間からの反発を受けやすいように思います

都心に近いエリアでは公営住宅は建てづらくなっています。もちろん敷地の問題もありますが、それ以外にも1970年代にインフレが進んだことが原因として挙げられます。

インフレ時の対応として、多くの国では家賃を引き上げ、収入が不足している人に対しては家賃補助でケアしました。インフレという社会の経済状況に合わせて、公営住宅の家賃も引き上げることができるからです。政府や自治体にとって家賃を引き上げることは重要な判断でもあり、家賃を引き上げることによって得た増収分は、新しい公営住宅を建設する原資にできます。それが継続的な住宅政策につながるわけですが、日本はそういったシステムを構築できなかった。

また、日本は高度経済成長やバブルを経て、住宅価格が高騰しました。その一方で公営住宅や公団住宅の家賃を上げないと、反発を招いてしまいます。地価が安かった頃に建てられた公営住宅に住む住民に対して、「なんであの人たちは安い値段で都心の便利なところに住んでいるんだ」という不満の声が出てくるわけです。

新しい公営住宅や公団住宅を建てる時は、建設費用に応じてある程度家賃が高くなりますが、家賃を上げ過ぎるとそれを必要とする人たちが住めない。結局、作ることができたとしても、不便な地域に偏ることになりがちです。

⑧——公営住宅はどうすれば増やすことができるのでしょうか

いま重要なのは、むしろ現状の制度のもとで、今後は公営住宅を新たに建てることは実質的に無理という前提に立つことです。

東京・大阪といった大都市の一部エリアを除けば、空き家が増えています。民間の物件で空き家が増えていますので、政府や自治体はこうした既存ストックを活用し、それを公営住宅に転換していく方が効率的ですし、費用も少なく抑えられます。

⑨ただ、日本の住宅市場において、もっとも不足しているのは、なによりも「プロの大家さん」です。

自治体が運営・管理している公営住宅は結局のところ住宅供給をするところに偏っているんです。建設したらそれで終わり。自治体も公営住宅の大家さんであるというプロ意識を持って、住宅の管理・運営にあたらなければ住宅政策は前に進みません。

⑩もう1つ重要なのは、公営住宅を適切に管理・運営していくために、賃借人の権利問題に踏み込むことです。

私が公営住宅で必要だと考えているのは、長期契約ができる家賃の安い住宅をファミリー向けに供給することです。例えば、中学1年生だった子がいるファミリー世帯に対して、高校を卒業するまでの6年間に限定して安い賃料で広い家を貸すといった選択肢を用意します。そのかわり、6年後には必ず退去する

契約にします。こうした契約を結べば、6年後に次のファミリー世帯へ部屋を提供できますし、それが住宅政策の循環にもつながります。また、子育て支援という側面も帯びていきます。

⑪こうした住宅政策は、政府や自治体が直接住宅を用意して供給する必要はありません。

誰も住まなくなった空き家を活用するといった手段も考えられるでしょう。ところが現状では、このようなタイプの住宅政策が実現に移されることはまずありません。なぜなら、決まった期間で賃貸住宅の契約が終わることが期待しにくいからです。

一般に日本の賃貸住宅は、2年契約になっていて、2年ごとに更新をしています。その更新も、原則的にいつまでも可能です。更新のタイミングで退去を求めても、借り手が希望していればそのまま居続けるということがしばしば見られます。これは、立場の弱い借り手を保護しようとして積み重ねてきた先例の結果です。今ご紹介したような公営住宅を供給するには、この借り手保護を緩めることが必要になります。それによって多くの人々が公営住宅を順番に利用することを目指すものですが、同時に退去する人たちの行き場を考えなくてはなりません。

高齢者が一人で住むようになる場合などは、特に深刻な問題になり得ます。

⑫——既存のストックを活用するということは以前から言われていますが、うまく進んでいないように思います。

理由はいろいろあると思いますが、1つ言えるのは、日本は移動に対してフレンドリーとは言えない社会だ、ということです。

アメリカの政治学者が「自分たちが住んでいるエリアで子どもに危害が加えられる事件が起きた時に住民たちはどういった行動をするか？」を考える切り口として、日本の住宅とアメリカの住宅を比較する研究をしました。

日本でそのような事件が起きると、その地域に住む小中学校の保護者やPTAが学校周辺や通学路をみんなで見守ります。一方、アメリカではそのエリアから引っ越すことを選択します。日米でそうした行動の違いが出るのは、住宅に対する見方の違いや移動に対する意識に起因しています。要するに、アメリカでは移動することが前提になっているというわけです。

日本社会が移動にフレンドリーではないことは、中古住宅市場が発展していないことも相関しています。日本では住宅の取引量全体を人口比で見ても、明らかに中古住宅の取引量が少ないのです。やや細かいところでは、家具付きの賃貸住宅が少ないようなことも関係しているでしょう。家具付きの賃貸住宅が少ないと、引っ越しのたびに家具や家電を買い揃えなければなりません。それは金銭的な負担を大きくしますし、精神的な障壁になります。家具はいちいち自分たちで揃えるという慣行は、移動の難しさに関係してきます。

⑬——そのほかにも、日本独特の保証人制度も大きな阻害要因になっているのではないのでしょうか

保証人制度も移動をフレンドリーにしていけない要因になっていますが、その制度だけを廃止しても移動がフレンドリーな社会になることは考えにくいでしょう。

なぜ保証人制度が必要になっているかといえば、借り手の権利が強すぎて、家賃がきちんと払われていなくても居続けられることが背景にあります。そこが1番大きな問題なので、そこを変えなければ保証人制度のような制度は形を変えて存続すると思います。

物事の裏表みたいな話になりますが、移動をフレンドリーにするためには、保証人制度よりも、借地借家

法の「正当事由」の制度を変えることが1番の近道だと思います。

これは、貸主が借主に対して、賃貸借契約の更新拒絶や解約申し入れをする際に必要となる合理的な理由のことです。これがなければ、借主を立ち退かせることができないことになっていますが、この正当事由が認められることはかなり難しいのが現状です。

だからと言って、いきなりこの制度をなくすことは非現実的で不可能です。まず、高齢者のような簡単に住まいを確保できない人たちをきちんと保護できる仕組みをつくり、そうした住まいに関するオプションができたうえで、もう正当事由制度は不要という状況をつくるのが先決です。

⑭経済学者は正当事由の制度を、経済の発展を阻害するといった見方をしてきたところがあります。そして2000年に定期借家契約が制度化されたことで、この問題は解決するという期待がありました。

しかし、それから四半世紀が経過しても問題は解決していません。定期借家が普及していない背景には、定期借家だと家賃が安くなるので、仲介する不動産屋の取り分が減ってしまう、といった事情があります。当然不動産屋は、貸し手に対して定借を勧めませんから、なかなか市場には出てきません。定期借家契約を利用するなら、例えば2年という期間にとらわれず、もっと長い期間で契約を結び、多少賃料を下げる、というようなことがあっても良かったと思います。

それをやると、賃借人の都合で期間中に契約を途中で解除した場合をどうするのか？といった問題も当然ながら考えなければなりませんが、そもそもそうした新しい試みはほとんど出てきませんでした。それは、賃借人は保護されるべきという議論がベースにあったからです。裏返していうと、きちんと契約できる主体だともみなしていない、ということもあるかもしれません。

⑮——東京都内では、ハウスメーカーが敷地を3分筆、4分筆して狭小地を生み出しそこに割安の狭小住宅を建てています。こうした安いけど狭いという、住宅版の「安かろう、悪かろう」が出てくることについてはどう考えていますか

そうした問題に対処するため、政府や自治体は住宅の標準規格を設ける必要があります。

家賃補助という政策を考える時には、その標準規格をクリアしていることを前提に補助をするわけです。日本でも1970年代のインフレ対応として、家賃補助は議論されました。その家賃補助は、ただ住宅費を支給するという政策ではありません。

当時の議論を見ますと、今よりもちゃんとした議論をしていて、標準の規格を満たした住居でなければ家賃補助をしないことになっていました。結局、政府は一定の質を保った住宅を提供することに意味があると理解していたんです。ただ、闇雲に家賃補助をするというわけではありません。なるべくリーズナブルな値段で適切な住宅を提供し、住宅に投資したその価値が毎年ちよとずつ高くなっていくのを目指すことが住宅政策の基本であるべきです。

⑯そうした価値が高くなる住宅は賃貸でも、新築の戸建住宅でも中古の戸建住宅でもいいと思います。住宅という1つの空間の価値を、みんなで上げていくためには、まず「みんな」にとって価値のある空間を作る必要があります。狭小住宅や特殊なカスタムメイドは、評価する人によって価値が違うことも出てきます。全て画一的に一つの基準を押し付けるのは誤りだと思いますが、一定の標準を設定し、それを満たしたものが中古住宅市場で流通するとか、家賃補助を受ける賃貸住宅になると考えるべきでしょう。

将来住宅を将来売却する人、住宅を誰かに貸す人はみな、それぞれに自分の利益を追求しようとすることがあります。その利益の追求を禁止する、というのは無理だしおそらく意味もありません。

公的使命を担っている、政府や自治体が行うべきことは、例えば今ご紹介したような住宅政策の原則や目標を基礎として、関係者の利益を調整し、多くの人にアフォーダブルな価格で住まいを提供することだと思います。

(取材・執筆 小川裕夫)

## 2. ■ マンションが高いのは外国人のせいなのか？ 国交省が初の調査、楽待 2025年6月4日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/370910?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/370910?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 概要

①現状、「外国人にどれだけ日本の不動産が買われているのか」が分かる統計データは実は存在せず、あくまで体感でしか語られていない。

そんな中、国交省が「都内マンション購入に占める外国人の割合」の実態調査に乗り出すことが報じられた。

②国交省の不動産・建設経済局、不動産市場整備課担当者に話を聞いた。

「23区内では、マンション平均価格が1億円超えの状態が2年続いています。まずは現状を把握することが大事だと考え、購入者の割合の分析を行うことにしました」

「公表を前提とした大々的な統計調査を行うわけではない」

「我々の業務の一環として分析を行おうという取り組みであって、現時点ではその結果を発表する予定もありません。すぐ大きなことをやろうとしているわけではないので、そこはご認識いただければと思います」

「今回の調査はマンション高騰の要因分析のため、現状把握を目的に行うもので、外国人の不動産購入を規制する意図はありません」

「安全保障などを踏まえた問題は、また管轄が異なってきます。あくまで不動産政策を考えていくうえでの分析だと考えています」

③実際、どのようにして分析を行っていくのだろうか。

担当者によると、分析に用いるのは法務省から提供される不動産登記情報だ。登記情報には「国籍」の記載はないため、「住所」が海外であるかどうかを確認する方針だ。そのため、正確には「外国人」による購入ではなく、「海外居住者」による購入の割合を把握するための調査となる。

④調査対象は都内のマンションが中心で、過去数年分を遡って調べる。

都内の保存登記は年間11万件ほどにのぼり、数年分となればその数も膨大になる。完了時期のめどは今のところ立っていないという。

今後、全国的に調査対象を広げたり、継続的に調査を行ってデータを蓄積したりする想定はあるのか。

「現状では未定です。ひとまず足元の都内のデータ分析を行ってから考えようと思っています」

現状の不動産登記の仕組みでは、購入者の国籍を明確に判断することはできないたとえば、外国人が日本にある法人の名義で不動産を購入しているようなケースでは、実態を把握しきれないということにな

る。

⑤今後、登記の制度自体を見直すような想定はあるのだろうか。

「登記制度については法務省の管轄のため、我々としては今あるデータでできることを行えればと思っています」

「海外居住者による購入がマンション価格高騰にどれくらい寄与しているのか、まずはデータを整えること自体が重要だと考えています。分析後にどうしていくのかは検討中です」

不動産と外国人をめぐる情勢が今後どのように展開していくのか、引き続き注目が集まる。

## 1. ■リバースモーゲージとは？ 仕組みと利用条件、注意点を解説 石倉博子 2025年6月10日

<https://news.mynavi.jp/premium/article/20250610-3349352/>

### 概要

①リバースモーゲージとは、「リバース(逆)」と「モーゲージ(住宅ローン)」という言葉どおり、住宅ローンの逆という意味です。

年金形式で受け取る場合、借入残高が徐々に増えていき、最後に自宅を売却して一括で返済するので、その名のとおり、住宅ローンの逆の仕組みになっています。

リバースモーゲージは、借入人(契約者)が亡くなった時に、その相続人が担保である自宅を売却して借入残高(借入元本)を返済する仕組みのシニア世代向けの貸付制度です。自宅の評価額をもとに算出した金額の範囲内で融資が受けられます。

②お金の受け取り方は、定期的に定額を受け取る「年金型」と、まとめた金額を一括で受け取る「一括融資型」があります。

契約期間中は、利息のみを支払い、借入人の死後に元金を返済するケースが一般的ですが、取扱機関によっては、借入人の死後に元金と利息を合わせて返済するケースもあります。利息のみを支払う場合は、ほとんどの取扱機関では変動金利型となっているため、金利変動リスクがあります。

③社会福祉協議会が取扱うリバースモーゲージ

「不動産担保型生活資金」と呼ばれます。

持ち家と土地があっても、現金収入が少ない高齢者が、その居住用不動産を担保にして生活費を借り入れる貸付制度。

生活に困窮している高齢者に対するセーフティネットとしての役割があるため、使用用途は生活資金に限られています。原則65歳以上、住民税非課税世帯またはそれに準ずる低所得世帯(生活保護受給世帯は除く)が対象となっています。貸付限度額は居住用不動産(土地)の評価額の70%で、評価額は概ね1,500万円以上であることが条件です。マンションなどの集合住宅は対象となりません。

貸付額は1月あたり30万円以内、毎月利息を払う必要はなく、死亡時に相続人または連帯保証人が不動産を処分して、貸付金と利子をまとめて一括返済します。

④リバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】

住宅金融支援機構と金融機関が提携して提供している。満60歳以上から利用できます。(金融機関

によって異なります)借入金の使用用途は自宅の建設・購入、リフォーム、住宅ローンの借り換え、老人ホームの入居一時金など、住宅関連に限定され、生活資金には充てられません。そのため、借入はまとまった金額を一括で受け取る形となります。

毎月の支払は利息のみで、契約者が亡くなった後は、相続人が現金一括で返済するか、自宅の売却代金で一括返済することになります。

借入限度額は住宅および土地の担保評価額の 50%、または 60%です。

活用例としては、バリアフリー住宅へのリフォーム代に充てる、利便性のいい新築マンションに住み替えるなど、60歳を過ぎても借りられる住宅ローンという位置づけになります。金融機関が独自に提供しているリバースモーゲージは使用用途が自由なものが多くあります。ただし、事業資金や投資に充てることはできません。また、年齢も 50代から利用できるものなど、条件が緩くなっているのが特徴です。

⑤リバースモーゲージの気になる点 マンションでも利用できる？

対象物件は、「評価額が 2,000 万円以上の首都圏エリアの戸建て」など、金融機関ごとに条件が設定されています。社会福祉協議会が取扱うリバースモーゲージは、マンションは対象外となっています。リバースモーゲージ型住宅ローンの多くは、マンションでも利用可能となっていますが、地域や評価額、築年数、広さなど、条件が厳しい傾向があります。また、融資限度額が低く設定される場合もあります。

⑥契約者の死後、その配偶者は家を出ないとダメ？

契約者が亡くなった後、同居していた配偶者は契約を引き継ぐことが可能です。

そのため、配偶者はその家にそのまま住み続けることができます。契約を引き継いだ配偶者が死亡した後に借入金の一括返済が行われます。

⑦担保物件の売却代金が借入額を下回ったらどうなる？

リバースモーゲージは、担保物件を売却することで一括返済する仕組みですが、物件の価値が下がって、売却代金が借入額を下回った場合は、債務が残ってしまいます。残った債務の取扱いについては 2つの契約タイプがあります。

- ・リコース型：相続人は残った債務を返済する必要があります。
- ・ノンリコース型：相続人は残った債務を返済する必要はありません。

リコース型よりもノンリコース型の方が、金利が高めに設定されますが、【リ・バース 60】の利用者の 99%はノンリコース型を選んでいるそうです。

⑧リバースモーゲージのメリット

- ・老後資金の確保ができる 自宅に住み続けられる
- ・住宅ローンからの借り換えができる

老後も住宅ローンの返済が続いている場合、リバースモーゲージ型住宅ローンに借り換えることで、月の返済額を減らすことができ、老後資金の減少を防げます

⑨リバースモーゲージのデメリット

- ・利用条件に制限がある

地価が一定以上のエリアに建つ戸建てなど、対象物件が限られており、地方やマンションなどでは利用が難しい場合があります。

- ・本人と配偶者以外に同居人がいると利用できない自宅で 1人暮らしか、あるいは配偶者と 2人暮らし

であることが条件となっており、子どもや親族と同居している場合は利用できません。また、本人だけでな配偶者も 50 歳以上であるなど、年齢制限が設けられています。

- ・長生きした場合に融資が途切れるリスクがある

担保物件によって融資限度額が決まるため、長生きしたことで借入が限度額まで達すると、その後の融資が受けられなくなり、生活資金に困るリスクがある

- ・金利上昇のリスクがある

多くのリバースモーゲージは変動金利型であるため、将来的に金利が上昇すると、毎月の支払額が家計を圧迫する可能性があります。リバースモーゲージ型 住宅ローンは一般的な住宅ローンよりも金利が高めです。

- ・評価額の低下により返済が発生する恐れがある

リバースモーゲージは、定期的に担保となる不動産の評価額を見直します。

評価額が下がると、融資限度額も下がるので、それまでの借入額が限度額を上回っていた場合は、差額の一時返済が必要となります。

- ・相続トラブルになることがある

リバースモーゲージの利用には、原則として契約時に相続人全員の承諾が必要です。

契約者の死亡時に、担保物件を売却して借入金を返済する仕組みであるため、相続人が手元資金で一括返済しないかぎり、家を残すことはできません。

また、家を売却しても債務が残ってしまった場合には、相続人が返済義務を負うケースもあります。これを避けるにはノンリコース型で契約する必要があります。

将来的な相続トラブルを防ぐためにも、契約前に相続人に対して十分な説明を行い、納得と承諾を得ておくことが大切です。

(石倉博子)

---

## 購入等

---

### 6. ■買ってはいけないマンション特徴解説。総戸数 30 戸以下スルーすべき spa2025 年 6 月

<https://nikkan-spa.jp/2089063>

#### 概要

①修繕にかかるコストは実は、都心の一等地に立つタワマンでも、郊外に立つタワマンでもほぼ一緒。使用する資材や職人 1 人当たりの工賃には差がないからです。

なので、のらえもんは「郊外ではタワマンというハードウェアに住人の質が追いつかない」事態が発生するのではと懸念しているわけです。

都心のタワマンと同じ修繕費を、郊外タワマン住人は負担し続けられるのか？と。

②実際、築 30 年になる郊外タワマンでいまだに「修繕積立金が月 5000 円」なんて物件も存在します。どう考えても将来修繕費不足に陥ります。また世はインフレ真っ盛り。資材や設備に人件費も上がっているので、それで安心とは断言できないのです。

③「総戸数 30 戸以下のマンション」だったらスルーすべきと考えます。

マンションの修繕負担を「建物の表面積×修繕単価÷総戸数」とすると、大規模物件は「1 戸あたりの面積が少ない＝負担が軽い」

一方、小規模物件ではどうしても 1 戸あたりの面積が増えて修繕費が割高になります。その額はタワマンに匹敵するほどなので「小規模物件にタワマン並みの維持費を払う価値を見いだせるか」一度よく考えたほうがいいです。

また小規模マンションって昨今の建築費の高騰で採算を取るのがどんどん難しくなっていて、郊外ではほとんど企画されなくなりました。

都心の超一等地であれば採算が合うわけですが、そこに住まわれる方々って維持費が高かろうと気にせず払えるので小規模のデメリットを感じないのでしょうね。

④勤勉なる読者のなかには値段と部屋数の多さを優先して、50 m<sup>2</sup>台後半から 60 m<sup>2</sup>台前半で間取りが 3LDK というコンパクトな物件を選択肢に入れている人もいるでしょう。でも無理やり部屋数を増やした狭小マンションは検討から外すべきです。

マンション価格が高騰するなか、どうにかグロス（総額）を安く見せるためにあれこれ削られた物件であり、ほぼ例外なく収納が犠牲になっています。ミニマリスト夫婦であれば、何とか暮らせるかもしれませんが、子供が生まれたり生活スペースが圧迫されて高確率で後悔するでしょう。

⑤のらえもんの感覚だと、70 m<sup>2</sup>の 3LDK であれば子供 1 人の家庭なら大丈夫。

子供 2 人の場合、成長して中高生になる頃には 80 m<sup>2</sup>ないと厳しいと思います。間取りを見るうえで、間口の幅（スパン）について、勉強しておくといいでしょう。明確な定義はありませんが、スパンが 8.5m を超えると「ワイドスパン」と呼ばれ、反対に 6m を切ると「ナロースパン」と呼ばれます。ワイドスパンはベランダ側に部屋を寄せられるのですべての部屋で採光が確保できる恵まれた間取りといえます。

一方、ナローSPAN物件はどうしても「鰻の寝床感」が増し、住み心地がいまいちです。真ん中に廊下を挟んで左右に部屋が配置される形で、物件によっては部屋の幅が壁芯で2mを切ることも。そうすると家具の配置で苦勞し、ベッドを置いただけで終了です。表記上5.5畳の部屋だとしても、実際には「かなり狭い」と感じることでしょう。のらもん的には幅（SPAN）と奥行き比率が1：2を切る物件は避けて、SPANは6.3mくらい欲しいところです。

## 5. ■ マンション価格は今後も上がるのか、それとも下落か…後藤 一仁 2025年6月1日

<https://gendai.media/articles/-/152451>

### 概要

- ①『中古マンション これからの買い方・売り方』著者後藤一仁氏に教えてもらった。東京都心を中心としたマンション価格が高騰している要因を建築コスト上昇以外の側面から見ると、一つには超低金利による購買力上昇があります。その他夫婦共働きで世帯収入が多いパワーカップルなどの実需層や相続税対策層、投資家層、日本人富裕層以外に、海外の富裕層が購入していることが挙げられます。
- ②日本の不動産は、一部（防衛関係施設などの重要施設周囲など土地規制法に抵触するエリア）を除き、売買に対する規制がほぼなく、外国人でも購入できます。このことも外国人富裕層が日本の不動産を積極的に購入している要因の一つとなっています。外国から見ると、日本は外国人でも不動産を所有権で持てて、治安がよくて政治的なリスクも他の国に比べて低いことに加え、円安であることや相対的に割安感があることも購入意欲を上げています。
- ③日本不動産研究所「第22回国際不動産価格賃料指数（2024年10月時点）」によれば、東京都港区の高級（ハイエンドクラス）マンション価格（1戸の専有面積当たりの分譲単価）を100とした場合の各都市との比較指数は、東京（港区）を100とした場合、北京が125.5で、上海158.3、香港258.7、台北156.1、シンガポール138.6、シドニー115.7、ニューヨーク140.8、ロンドン206.3と、東京は世界の主要都市と比べいかに割安であるかがわかります。
- ④賃料での比較では、東京都港区の高級ハイエンドクラスマンション（1戸の専有面積当たりの賃料単価）を100とした場合の各都市との比較指数では、北京75.3、上海83.8、香港203.0、台北69.7、シンガポール163.1、シドニー134.3、ニューヨーク265.2、ロンドン264.6となっています。北京、上海、台北は、不動産価格が東京より高いのに、賃料は低く、彼らから見ると、東京は、割安で買えるのに高く貸せる、いわゆる投資利回りが高い国として魅力的にうつるでしょう。
- ⑤私のもとにも「今マンション価格が高騰していると聞いたから、売却を考えている。相談に乗ってほしい」といった連絡が多く入ります。
- しかし、中古マンションは「東京23区」や「大阪市」の上昇に対して、それ以外の都市は、上がっているところもあるものの平均ではほぼ横ばいの状況で、すべてのマンションが上がっているわけではないのです。「価格が上昇しているエリア」「横ばいのエリア」「価格が下がっているエリア」の三極化が激しくなっているの

です。購入を考えている方は、この動向を踏まえて、どのエリアに、どんな物件を買うかが重要になってくるといえます。

#### 4. ■ 迫る住宅ローン危機 「フラット 35」利用 40 代以上 6 割に 朝日 2025 年 6 月 1 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5Y1THZT5YULLI002M.html>

##### 概要

①40 歳を過ぎて住宅ローンを組む人が増えている。

長期固定金利の住宅ローン「フラット 35」の 2023 年度の申込者のうち 40 代以上は約 6 割を占め、30 代以下との比率は 10 年前に比べ逆転した。

多くは 70 代以降も返済が続くとみられるが、リストラや介護など想定外の事態で資金が不足し、「住宅ローン破綻」に陥る人が増えかねないと専門家は警鐘を鳴らす。

②住宅金融支援機構によると、23 年度に利用を申し込んだ人の平均年齢は 44.3 歳で、前年度から 1.5 歳上昇した。

内訳は 40 代が 27.6%、50 代が 17.6%、60 代以上が 13.9%。10 年前は 40 代以上が約 4 割、30 代以下が約 6 割と逆の比率だった。

③晩婚化などを背景に、持ち家を求める年齢も上がっている影響とみられる。

ただ、ローンの開始が遅ければ、その分、返済が終わる年齢も遅くなる。借入期間の平均は 32 年で、40 代以降で借りた人の多くは 70 代以降も返済が続く可能性がある。

機構の担当者は「70 歳未満で審査を通った人だけにローンを実行している。利用者側で完済予定年齢を把握し、無理のない返済計画を立てていると思っている」

④ファイナンシャルプランナーの川淵ゆかりさんは「完済予定年齢が 70 歳を超えると、住宅ローン破綻に陥るリスクが高まる」と指摘する。

職場で役職定年やリストラにあう、病気や親の介護で仕事が続けられなくなるなど、高齢になるほど収入減や思わぬ出費に直面し、返済計画に狂いが生じる可能性が高まるからだ。

⑤北関東に住む 70 代の男性は昨年、ローンの返済に窮し、自宅の一軒家を売却した。

妻との終のすみかにするつもりで 55 歳の時に 15 年のローンを組み、約 1300 万円で購入した。ところが早期退職して関連会社に再就職するはずが、東日本大震災の影響で白紙に。別の再就職先を見つけ、しばらくすると母が認知症を患い、介護のために退職せざるを得なくなった。ローンの完済予定は 70 歳だったが、その前に預金が底をつき、返済を 4 カ月滞納した時点で自宅を手放す決断をしたという。

#### 3. ■ 80 代 70 代高齢親 突然引っ越一軒家からマンションに住み替えたワケ 2025 年 6 月 1 日

<https://esse-online.jp/articles/-/33044>

##### 概要

①「家を売ろうと思うのよ」そう聞いたのは1月。

思いのつまった注文住宅、「母がひとりになったらいずれは」とは思っていたものの、予想外のタイミングでびっくり。実際、父も「正月にはなにも考えていなかった」そうです。というのも私はお正月に、玄関のガラスにはる防犯フィルムを頼まれて Amazon で購入したところだったからです。

②主な理由は次のとおり。

- ・冬の冷え込みが年々こたえる
- ・高齢者を狙った強盗事件の報道で防犯が心配
- ・父に引き続き母もクルマの運転を卒業したかった

③今の家に越してきたのは、阪神淡路大震災後の1995年でした。

豊かな自然に囲まれ、整備された広い道路、2人の趣味を叶えるゴルフ場も陶芸の里も近くにある理想的な環境。

でも、年齢とともに「住みにくさ」が目立ってきたのです。買い物もクルマがないと不便でした。なによりいちばんこたえたのは「寒さ」。広い一軒家はリビングと玄関の気温差がひどく、私も心配でした。電気代も高くなり暖房費もバカにならない時代。両親は、冬にひとり暮らしになった叔母が住むマンションを訪ねたときに「こんなに暖かいのか！」とびっくりしたそうです。

## 2. ■ 30年後には日本の95%のマンション価格が下がる!? のらえもん spa 2025年6月

<https://nikkan-spa.jp/2091538/2>

### 概要

①最近、のらえもんが見直し始めたのが敷地面積が60㎡程度の「ミニ戸建て」です。

30年先を見越したらミニ戸建てという選択肢はアリなんじゃないかと。価格高騰で、相対的に戸建ての割安感が出てきたわけです。駐車場代がかからないのが戸建ての大きなメリットです。そして将来、建物のメンテナンスに高額な人件費が必要な未来が待っています。「それならDIYに挑戦しよう」と考える人だっただけで増えるでしょう。戸建てならDIYでカバーできる範囲はそこそこ広い。これが30年後の未来で戸建ての強みになってくるんじゃないかなと。

## 1. ■ インフレ時代は持ち家一択に? マンション売却で損しない立地選び 2025年6月12日

<https://nikkan-spa.jp/2097773>

### 概要

①のらえもん最終回のテーマは「賢いリセール（再販売）」高く売れるマンションにはどんな特徴があるか?

のらえもんの独断で売却価格の決定要件を数値化すると、立地が70%、マンション選びが20%、そして部屋の状態が10%といった具合結局、不動産は「街」で決まるものなので、その街が成長しているか、衰

退しているかが重要です。

連載では、まず「人口が増え続けている街」のマンションを狙いましょうと勧めてきました。

②近年、特に目立ったのは、再開発という一発逆転ホームランで人口が急増するエリアでした。

その典型例が神奈川の武蔵小杉です。

しかしながら「再開発＝勝ち確」といかないのが最近の現実です。

例えば、千葉の津田沼駅南口。地元タワマン住人がワクワクしながら待っていた再開発が、駅前商業施設「モリア津田沼」閉店後に計画が中断されてます。原因は建設コストの高騰です。再開発は長丁場ゆえに、経済環境にも左右されやすいのです。

③大規模マンションなら、シンボリックな外観、ホテルライクなエントランスなど生活の“便利さ”と“見栄え”が両立する。当然これは次の買い手にも刺さります。

小規模マンションではどうしても限界があります。門構えやエントランスはシンプルで、植栽は申し訳程度。豪華さや重厚感に欠けるので、次の買い手のテンションは上がりにくい。

④最後に部屋について。

中古マンションを売るとき、室内の印象が価格に与える影響はそれほど大きくありません。多少、壁に傷があっても 30 万円程度のコストをかければ、クロスを張り替えることが可能なので。

一方で、悩ましいのが床の張り替えです。工賃が高いうえに、床暖房（特に温水式）の場合はシステムごと交換が必要になるケースもあります。だからこそ、マンション購入直後からラグを敷いたり椅子脚にフェルトを貼るなどして、ダメージコントロールを心がけるべきです。あとは、ペットを飼っている家の場合、匂いを残さないように気をつければ、部屋の状態の悪さでリセール価値が下がることはなくなるでしょう。

---

## 業者の動き

---

### 1. ■ヤマハ 音楽の街づくり事業で東京建物と協業、2025年6月9日

<https://www.musicman.co.jp/business/678976>

#### 概要

①ヤマハミュージックジャパンは、東京建物と協業し、同社が分譲を行う新築マンション「Brillia 八王子 River Terrace」（東京都八王子市、全146戸）において、同社の音楽の街づくり（おとまち）事業で培ってきた音・音楽のノウハウを生かし、新たな付加価値の提供および、豊かな社会づくりへの貢献を実現するための取り組みを2027年6月に開始する。

②ヤマハの音楽の街づくり事業は、音楽のもつ“人と人をつなげる力”を使って、持続可能なコミュニティづくりをサポートすることを目的とし、産業振興やにぎわい創出などの地域活性化に取り組む自治体、企業などに対し、地域コミュニティバンド、音楽ワークショップの人材育成のプロデュースなど、地域の価値を高める街づくりのソリューションを提供。

③本件は、「Brillia 八王子 River Terrace」の入居者同士における交流機会の創出と持続的かつ深いコミュニティの形成に向けて、検討を進めてきたもの。

同社の音楽の街づくり事業は、これまでに各地の自治体、企業、商店街、マンション、イベントなどの多様なコミュニティで、音楽を通じた地域の活性化や共有価値創造に携わっている。今回の協業では、入居者が音楽に触れて、自ら演奏を体験することで、新たな趣味に出会う機会や音楽を通じたコミュニティが創出されることを目指す。

---

## 海外

---

### 9. ■ 倒れた穿孔機にマンション住民 150 人待避…解体作業着手中央日報 2025 年 6 月 5 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/334692>

#### 概要

① 6 日、京畿消防災難本部などによると、5 日午後 1 0 時 1 3 分ごろ竜仁市器興区書川洞の仁徳院～東灘複線電鉄工事の現場で、重装備である穿孔機が付近にあった 1 5 階建てのマンションに倒れかかった。

② このマンションは地上 1 5 階～地下 1 階規模で計 6 0 世帯が居住している。

穿孔機が倒れたことにより最上層である 1 5 階の壁面の一部とベランダの窓などが破損したことが確認された。

工事現場の作業が終わった時間だったので大きな人命被害はなかったが、マンションの住民 2 人が事故の騒音に驚いて病院に運ばれて治療を受けた。マンションの住民 1 5 6 人は全員親戚の家や臨時住居などに避難した状態だ。

③ 倒れた穿孔機は長さ 4 4 メートル、重さ 7 0 . 8 トンで、5 月 3 1 日の作業以降、待機中だったという。現在マンション 8 階付近から 1 5 階までの建物壁面に寄りかかった様子で倒れている状態だ。

消防や国土交通部、国家鉄道公団、京畿道、竜仁市など関係当局は夜中の事故現場で安全点検および収拾作業に着手した。

この日午前から 1 0 0 ・ 1 7 0 ・ 5 0 0 ・ 7 0 0 トン級の大型クレーン 4 台を動員して倒れた穿孔機を解体している。穿孔機を固定して 2 次事故を防止し、ドローンを動員して現場全体の現況も把握している。穿孔機の解体作業は 5 ～ 7 時間ほどかかるものと予想される。解体作業が終わればマンションに対する精密診断を行った後、住民の入居について決める計画だ。

④ 京畿道知事は「最大限迅速に精密安全点検を行い、住民の皆さんが安全に日常に復帰することができるように最善を尽くす」とし「事故を起こした施工者側にも住民の要求事項と苦情に対して対処方案を作成するように求めた」と話した。

事故が発生したのは仁徳院～東灘複線電鉄第 1 0 工区路盤新設其他工事現場だ。

施工者は D L 建設であり、発注処は国家鉄道公団だ。工事期間は 2 0 2 3 年 1 2 月から 2 0 2 8 年 1 1 月までで、現在工事進捗率は 4 . 9 7 % だ。

### 8. ■ ソウル江南マンション、中国人買い占め？ …実は意外な結果にびっくり 2025 年 6 月 2 日

<https://news.nifty.com/amp/world/korea/12211-4162783/>

#### 概要

①韓国国内で今年に入って外国人によるマンションや商業施設などの不動産購入が活発化している。そのうち中国人の割合が67%を占める一方、ソウルの富裕層エリアといわれる江南地域では、米国人の購入件数が中国人の5倍に達していることが明らかになった。

中国人の主な購入地域は、京畿道の安山市や富川市、始興市といったエリアに集中している。

②1日、韓国の裁判所が提供している公共データポータルサイト「登記情報広場」が発表したデータによると、今年1月から4月までの間に外国人が所有権移転（売買）登記を申請した集合建物は4169件に上る。これは前年同期比で2.5%（108件）減少しているものの、月別では1月の833件から2月には1011件、3月には1087件、そして4月には1238件へと増加傾向が続いている。

③国籍別では、このうち2791件（66.9%）を中国人が占め、次いで米国が519件、ベトナムが136件、カナダが118件、ロシアが96件と続いた。

中国人の不動産購入は特に京畿道で顕著だ。同期間に京畿道で外国人が購入した不動産1863件のうち、中国人が76.8%（1431件）を占めた。

最も購入が多かった地域は仁川市富平区で195件だった。次いで、京畿道安山市檀園区（158件）、富川市遠美区（151件）、始興市（137件）、富川市素砂区（121件）の順で、いずれも朝鮮族などの中国系住民が多く居住する地域となっている。

④一方、ソウルでは同期間に中国人が243件（九老区47件、衿川区44件など）の不動産を購入した。これはソウルにおける外国人購入の45.4%を占めるが、ソウル南部の江南地域では米国人による購入が最も多い。

今年4月までの地域別米国人購入不動産を見ると、米軍基地がある平沢市が31件で最多。次いでソウル瑞草区（24件）、京畿道城南市盆唐区（24件）、ソウル江南区（20件）、城東区（14件）、龍山区（14件）の順となっている。実際、今年1月から4月にかけて中国人が江南3区（江南区、瑞草区、松坡区）で購入したマンション、ヴィラ、商店は計12件だったのに対し、米国人は同期間に58件の不動産を購入した。

⑤それでも中国人の不動産購入が問題視されるのは、外国人による国内住宅保有全体に占める中国人の割合が上昇傾向にあるためだ。

国内の外国人保有住宅は2022年の8万3052戸から昨年は10万216戸へと2年間で21%増加した。特に、外国人による住宅購入に占める中国人の割合は、2022年の53.7%から昨年は56.2%へと着実に拡大している。

⑥昨年の国内長期滞在外国人（204万2000人）のうち、中国人は47%（95万9000人）を占めるが、住宅保有における中国人の割合は、この長期滞在外国人全体に占める割合より約10%ポイント高い水準だ。

⑦一部では、外国人が韓国国内の金融機関から融資を受ける場合、LTV（住宅担保融資比率）などの融資規制が適用される一方で、自国の金融会社から融資を受ける場合にはこれらの規制から外れる点を挙げ、不動産売買において韓国人が「逆差別」を受けているとの指摘も出ている。

## 7. ■ 韓国の住宅市場、外国人オーナー10万人突破、過半数が「中国」…2025年6月14日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/4f48f69a0796c70d4813c1d1e171c1f1f57d4587>

### 概要

①韓国の不動産市場で、外国人所有者の比率が年々高まっている。

2024年末時点で、韓国国内に住宅を保有する外国人は初めて10万人を突破し、そのうち56%以上が中国国籍者であることが明らかになった。

特にソウル・城北洞の120億ウォン（約13億円）台の一戸建て住宅や、瑞草区・盤浦の高級マンション「盤浦ジャイ」など、韓国国内の“超一等地”不動産が次々と外国人に購入されており、「K-不動産ショッピング」とも言える現象が注目されている。

国土交通省が10日発表した資料によると、昨年末現在、韓国で住宅を所有している外国人は計9万8581人、保有物件数は10万216戸に達している。前年に比べ3.6%の増加で、韓国全体の住宅数の約0.52%を占める。外国人のうち複数住宅を所有する“多住宅者”は6492人、全体の6.6%だった。

②近年では、超高額物件を現金で購入する外国人の事例が相次いでいる。

今年3月、ソウル・城北区の高級一戸建て住宅が119億6000万ウォンで取引され、購入者は30代の中国人だった。この住宅はかつて韓国の大企業総帥一族が所有していた邸宅で、全額、自己資金での決済だったという。

また、瑞草区・盤浦洞の「盤浦ジャイ」専有面積244㎡のマンションを74億ウォンで購入したのは、40代のウズベキスタン国籍の人物だった。

③江南地域の高級マンション市場では、米国人の投資も目立つ。

1月から4月までに江南3区（瑞草・江南・松坡）で米国人が購入した集合住宅（マンション・ヴィラなど）は58件で、同期間の中国人による購入件数（12件）を大きく上回った。

一方で中国人は、首都圏郊外、特に京畿道の中低価格住宅に集中して投資しており、同期間に京畿道での購入は1431件、全体の76.8%を占めた。

④外国人の投資は住宅にとどまらず、商業用不動産にも広がっている。

グローバル不動産コンサルティング会社CBREによると、昨年、外国人が韓国の商業用不動産に投資した規模は28億ドルに達し、これは2019年以来5年ぶりの最高水準だ。

投資先はオフィス（45%）、物流センター（33%）、ホテル（18%）など。特にオフィス分野では、前年より109%増加した12億5000万ドルとなった。

国別では、米国（44%）とシンガポール（28%）が外国人商業用投資の72%を占めた。

中国資本も、ケースクエアシティオフィスビルなどの主要資産を買収し、存在感を強めている。

一方、韓国国内の投資家による海外不動産投資額は3億8000万ドルにとどまり、前年比48%減少した。

⑤また、外国人による韓国国内の土地保有も増加傾向にある。国土交通省によると、2024年末現在、外国人が保有する韓国国内の土地面積は2億6790万㎡で、国土面積の約0.27%に相当する。国籍別では、米国（53.5%）が最多で、中国（7.9%）、ヨーロッパ系（7.1%）が続いた。用途別

では、山林・農地などのその他用途が 67.7%で最も多く、工場用地 22%、レジャー用地 4.4%と続いた。

⑥同省は「外国人による異常取引については、取引申告や税務情報などを連携し、違法の疑いがある取引は厳しく調査する」と明らかにしている。

(KOREA WAVE)

## 6. ■住宅価格高騰で家主が借家人になる「家主伝貰」売りが再登場 東亜日報 2025 年 6 月 25 日

<https://www.donga.com/jp/article/all/20250625/5683621/1>

### 概要

①ソウル麻浦区にある 1 7 0 0 軒余りの大団地の専用面積 8 4 平方メートルのマンションが最近、2 5 億ウォンで売れた。一

般的な取引と違って、既存の家主が伝貰（チョンセ、住宅の賃貸保証金）の借家人として入居する条件で取引が行われた。

この取引を仲介した公認仲介士の A 氏は、

「入居時から住んでいた既存の家主が、住居価格が最近大きく上がるや差益を実現しようと売り、子供の教育などを理由に当分引き続き居住することを望んで、このような形で取引を行った」

②最近、ソウル漢江沿いを中心に、家主が借家人として住む条件で住宅を売る「家主伝貰」の取引が増えている。土地取引許可区域や融資と税金の規制が依然として残っている中、今月に入ってからソウル主要地域の住宅価格が大きく上昇し、文在寅政府時期の高騰期に現れた異例な取引方法が再登場したのだ。

③家主伝貰取引が増えるのは、最近の市場状況を考慮すると、買い手と売り手の両方に利益になる可能性があるためだ。

まず、売り手は直ちに他のところに引っ越さなくても、住宅を売って相場差益を得ることができる。買い手は、売買価格から伝貰価格を除いた差額のみ支払うため、買収の負担が減る。家主伝貰取引は、通常一般的な「ギャップ投資」より伝貰保証金が高いため、買収者はより少ない現金で買収できる。新たに借家人を探さなければならない煩わしさも減らすことができる。

④ソウル城東区錦湖洞の e ピョンハンセサン錦湖パークヒルズの専用 8 4 平方メートルも、家主が伝貰で入る方法で買収人を探している。家主は売却後、江南圏に乗り換えることを望んでいたが、江南圏の住宅価格の上昇の勢いが激しくなると、売却して住宅価格が安定することを待つという。

城東区玉水洞の玉水サムスンマンション専用 8 4 平方メートルは、2 0 億ウォンで売り物が出ている。公認仲介士の B 氏は、「家主が伝貰相場である約 7 億 5 0 0 0 万～8 億ウォンで借家人として住む計画だ」と説明した。記者が該当物件に関心を示すと、B 氏は「伝貰保証金を 8 億 5 0 0 0 万ウォンにまで上げることができる」と提案した。

⑤「家主伝貰」というなじみの薄い取引方法は、主に麻浦と城東区など漢江ベルト一帯で現れている。こ

れは今年3月、江南3区と龍山区が土許制で縛られたことで生じた風船効果とみられる。土許制地域では、ギャップ投資がそもそも禁止されるため、投資が可能な地域に需要が集中したという意味だ。

かつて文在寅政府時期の家主伝貰の取引は、強力な融資規制が施行された高価マンションが密集した江南圏や京畿城南市盆唐・板橋地域で主になされた経緯がある。今も土地許可制規制が適用されない地域のうち、高価マンションが集中している麻浦と城東区などにこのような取引が集中している。

⑥ただ、家主伝貰取引は、住宅価格の上昇期に火付け役になりかねないという指摘が出ている。

ギャップ投資の買収人としては、直ちに資金負担が少ないため、より高い売買価格でも取引できる。

ウリ銀行のナム・ヒョクウ不動産研究員は、「家主伝貰取引の場合、売買価格の引き上げ分が伝貰価格の引き上げ分より少なく、買収人としては投資金額を減らす効果がある」「ただ、住宅価格の上昇期には実取引価格の水準が高くなるのが、住宅価格の上昇をより一層煽る恐れがある」と懸念した。伝貰保証金の上昇も煽りかねない、という指摘が出ている。

K B国民銀行のパク・ウォンガブ不動産首席専門委員は、「家主の伝貰取引が多くなるほど伝貰物件が減り、伝貰保証金の上昇を煽る恐れがある」と話した。

## 5. ■ 韓国の家賃ゼロ賃貸「チョンセ」はなぜ成立するのか？ 楽待編集部 2025年6月9日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/370079?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/370079?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 概要

①韓国の不動産事情について、韓国在住のライターである佐々木和義氏がレポート。

韓国の住宅不動産、なかでもアパートと呼ばれる分譲マンションは、新築よりも中古の方が高額なことがある。

韓国のアパート開発は多くが数千～数万世帯の規模で行われるが、広大な開発地で利便性に乏しいと新築価格は低くなる。こうしたケースでは入居が進んで生活環境が向上すると、不動産価格も上昇するのだ。

そのため不動産経営は値上がりを狙うキャピタルゲインが主となるが、国内の不動産価格が高止まりしたことで日本不動産が注目を浴びると、家賃収入を得るインカムゲインへシフトするようになった。

②再開発が進むソウル市龍山区漢南洞のアパート団地は約1万2000世帯の計画で、日本人居住者が多いことで知られる東部二村洞も1万世帯を超えている。

東部二村洞は、今でこそ交通至便で生活環境が整う閑静な高級住宅地のひとつとされるが、開発当時は景観以外に何もなく、市街地への交通アクセスも限られていた。

③このようなエリアでは利便性に劣る立地環境と、1日でも早く現金化したい開発会社の思惑とが相まって、新築価格は低めに抑えられる。

しかし開発が進んで住民が増えるとバス路線が整備され、スーパーや病院、幼稚園や保育園、学校などが造られる。生活環境の向上に伴って不動産価格が上昇し、地下鉄が開通して一気に高騰することも

ある。

④たとえばソウル近郊の城南市盆唐区のアパート団地は90年代、1000万円台前半で分譲が開始されたが、いまや2億円を超えているものもある。ソウルへの通勤時間は1時間を超えていたのだが、2011年に盆唐と江南を20分で結ぶ地下鉄路線が開通すると、3億円を超える中古物件も登場した。

⑤ところで韓国の不動産賃貸方式には、月賃（ウォルセ）と伝賃（チョンセ）の2種類ある。

月賃（ウォルセ）は賃借人が入居に際して敷金に相当する保証金を払い込み、月々家賃を払う契約を指す。保証金は地域や契約条件によって大きく異なるが、月の家賃の10～20倍が一般的だ。入居者による家賃の未払いや大幅な内装工事、夜逃げなどの可能性に備えて、保証金は家主にとってのリスクヘッジとなる。

高額な保証金を払えるかどうかが実質的な入居審査となっているようだ。

⑥一方の伝賃（チョンセ）は韓国特有の不動産賃貸方式で、入居の際に売買相場の5～8割に相当する保証金を払い込む代わりに、家賃の支払いはない。

保証金は敷金と同様、退去時の一括返還が原則だが、賃借人が契約期間満了前に退去する場合すぐに返す義務はない。契約期間満了に伴う退去時か、次の入居者との賃貸借契約の成立時、いずれか早い方の返還で良いことになっている。契約期間は2年が一般的なので、家主は契約から2年間、保証金の返還を考えなくて良いことになる。

⑦1970年代から80年代、韓国では銀行の預金利息が10%を超えていた。賃借人は入居者が払い込んだ保証金を銀行定期に預けるだけで、高い利子収入を得ることができた。

また90年代以降に金利が下がると、チョンセは少ない自己資金で不動産経営をはじめるとして広がった。例えば1000万の賃貸用アパートで自己資金300万を用意し、チョンセ金700万で賃貸すると、借入れなしで購入できる。賃貸借契約の満了時には、不動産を担保に銀行から金を借りて保証金を返還し、その借入金を次の入居者が払い込む保証金で返済する。こういった自転車操業を繰り返しながら、不動産価格が上がるのを待つのである。

⑧チョンセ不動産経営者が1戸だけ所有するケースは稀だ。

1000万の物件を例に考えると、自己資金300万、チョンセ金800万で購入した後、その物件を担保に銀行から100万を借り入れる。浮いた100万と借入金の合計で頭金200万、次のチョンセ金800万を合わせて新たに1000万の賃貸マンションを購入する。このように自己資金300万と借入れ金100万で、賃貸用マンションが2戸手に入るというわけだ。

チョンセ金が売買価格の8割を超えると、高いとして敬遠する賃借人が少なくない。チョンセ金と担保を合わせた額が売買相場を上回る物件も敬遠される。売買相場が1000万ならチョンセ金800万以下、借入金は200万以下が望ましい。

ちなみに賃貸住宅の内覧では、入居者が暮らしている物件を案内されることが少なくない。退去予定者は次の入居者が決まらないと保証金が返ってこない可能性があることから、積極的に協力するのだ。

⑨2010年代半ば以降の韓国では、チョンセへの不信感が広がった。不動産価格の高騰により取引が停滞し、さらに値下がりもはじまったのだ。売買価格が下がると担保価値も下落する。家主が銀行借入に頼っていた保証金を返還できないケースが多発した。景気の悪化で家主の破産が相次ぎ、経営不振に陥った建設会社が竣工前住宅の入居者を募集してチョンセ金をかき集めた後、姿をくらますといったチョン

セ詐欺も横行した。

⑩チョンセ住宅を買い取る入居者も現れた。

家主が破産寸前に陥ったアパートの競売では、落札者が保証金返還義務を負うことから入札者はほとんどなく、入居者が最低価格で落札するケースもみられるようになる。「不動産価格は上昇する」という神話が崩れ、資産価値の低下を厭う富裕層が海外不動産に注目しはじめた

⑪将来の移住を視野に入れた富裕層は、米国や豪州など英語圏の不動産を購入し、海外移住を考えない不動産投資家は日本の賃貸用不動産に目を向けた。

富裕層の子女は海外に留学後、現地で就職するケースが少なくない。海外移住を考える資産家は、投資移民ビザ取得の足掛かりとして米国等の不動産を購入した。実際に 2018 年に米国の投資ビザを取得した韓国人は、前年の 2.7 倍に相当する 531 人に上っている。

⑫そうした中、高い収益を求める投資家はベトナムやインドネシアに注目するのだが、保有資産が大きくなるほど安全性を重視する。

日本の不動産は大幅な値上がりは期待できないものの、下落リスクも低く、安定した家賃収入を得ることができる。そこで KEB ハナ銀行や新韓銀行といった日本に拠点を持つ韓国の銀行が日本の不動産投資会社と提携し、セミナーを開催するなど積極的に推進した。これらの銀行は購入代金の送金から家賃の受け取り、韓国への送金まで一貫して取り扱うことになる。韓国政府が公表した 2018 年の海外不動産投資額は、対前年比 34.8%増の 50 億 7800 万ドルに達している。

⑬しかし、19 年後半にはじまったノーザン（日本製品不買運動）もあって日本へのマンション投資は停滞し、続く新型コロナウイルスの影響で海外不動産経営全体が厳しくなった。その流れを受けて不動産経営は国内不動産に回帰するが、チョンセ不信は止まらない。

その中で日本の不動産経営を経験した人や話を聞いた人たちが、これまでのキャピタルゲイン狙いの投資とは異なる、家賃収入を得る不動産経営に乗り出した。

⑭ソウルの不動産価格はコロナ禍で再び高騰し、社員のマイホーム購入は困難な状況が続いている。少なくない不動産会社が新築物件の販売機会を求めて開発団地近くに移転するなど、居住用の売買は新築に特化する一方、中古住宅の売買は賃貸用に軸足を置いている。こうした流れで、韓国の不動産経営はキャピタルゲインからインカムゲイン狙いへとシフトしていったのだ。

#### 4. ■ソウル狎鷗亭の高級マンション、地域最高値の 130 億ウォンで成約 2025 年 5 月 21 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/489852.html>

##### 概要

①ソウル市江南区で再建築が進む狎鷗亭の高級マンション「現代アパート」の大型住戸が、この地域で過去最高額となる 130 億 5000 万ウォン（約 13 億 5300 万円）で取引された。

この価格は、狎鷗亭現代アパートのみならず、狎鷗亭の再建築地区全体を通じても過去最高値となる。同規模住戸の直近での取引価格は昨年 6 月の 115 億ウォンで、わずか 10 か月で 15 億ウォン以上高騰。3.3 平方メートル当たりの単価は 1 億 6300 万ウォンを超えた。

②今回取引された住戸タイプは、狎鷗亭再建築地区全体で最も広い約 124.8 平方メートル（37.75 坪）の敷地持分を持つのが特徴。権利価額が最も高いため、再建築後に最高の立地となるpentハウスの割り当てに有利と評価されている。

購入者は現在狎鷗亭に居住する 40 代だという。

③狎鷗亭ケビン不動産のキム・セウン代表は、

「江南地域は現在、土地取引許可区域に指定されており、投機目的のギャップ投資（自己資金が少なく、賃貸保証金や融資を多く活用する投資手法）はできない」

「この購入者は、自身が所有していた別の狎鷗亭現代アパートを売却しその資金を元手に今回の物件を購入した」

「再建築後の住戸タイプの割り当てで有利な立場を確保するため、同一団地内での買い替え需要が活発化している」

と語った。

④最近のソウルマンション市場では、「賢い一戸」と呼ばれる、資産価値の高い物件に投資を集中させる動きが活発化しており、高価格帯のマンションを中心に最高値の取引が相次いでいる。

今年 2 月には龍山区のナインワン漢南の専有 273.9 平方メートルが 250 億ウォンで取引され、今年最高値を記録した。3 月には瑞草区盤浦洞のラミアン・ワンベイリー専有 84 平方メートルが 3.3 平方メートル当たり 2 億ウォン台（2 億 661 万ウォン）となる 70 億ウォンで取引されている。3 月末に江南 3 区と龍山区に土地取引許可区域が拡大指定された後、これらの地域の取引量は一時急減。しかし、再開発事業が進行中の団地や高価格帯のランドマークマンションでは、取引数は少ないながらも価格上昇が続いている。

⑤瑞草区盤浦洞のある公認仲介士は、

「土地取引許可制度の拡大指定後、しばらくは購入問い合わせがなかったが、最近は再び問い合わせが増え、取引も成立する雰囲気だ」

「マンション価格も当面は強含みで推移しそうだ」

と見通しを示した

### 3. ■ 中国元エリート官僚「日本にマンションを確保したい」国外脱出作戦 2025 年 6 月 2 日

<https://asagei.biz/excerpt/89937>

#### 概要

①中国の不動産バブルが崩壊し、その影響が「利ざや縮小」という形で金融機関の表面に現れ始めた――そんなニュースが伝えられた 5 月 26 日、筆者はある「頼まれごと」を中国人から持ち込まれた。

その中国人は元官僚にして高利貸し。中国人の中でもとりわけ「カネこそ命」という冷徹な金銭感覚を持つ人物である。だが、筆者が中国に駐在したばかりの頃、中国共産党特有の「しきたり」「考え方」「物の見方」を教えてくれた、恩人ともいえる存在だった。

②彼は中国最高峰の大学を卒業し、官僚として将来を約束されていたエリートだった。20 代にして自分

より年上の部下 70 人を束ね、順風満帆なキャリアを歩んでいた。

私が「なぜ高利貸しに転身したのか」と訊ねたところ、彼は迷いなく「最も確実にカネを稼げる職業だから」と答え、私の中国観の甘さを思い知らされた。

彼は、官僚社会に渦巻く嫉妬や裏切り、権力闘争に嫌気が差し、「自由にカネを稼ぎたい」と高利貸しの道を選んだと、あっけらかんと語っていたのを思い出す。

③北京で官僚を辞した後、縁もゆかりもない上海で事業を始め、生活の拠点は四川省・重慶に構えた。今回の彼の頼みは「日本にマンションを確保したい」というものだった。「東京に中国人経営の不動産会社がいくらでもある」と返信したが、彼は「それは承知している」と返してきた。つまり、彼の目的は中国政府に知られずに不動産を取得することだった。だからこそ、中国系の不動産業者を避け、筆者に協力を求めてきたのだ。

④「高利貸し」と紹介したが、実態は銀行業に近い。

彼と知り合ったのは、彼が高利貸しの仕事を始めて 10 年ほど経った 2010 年代初頭。きっかけは、黒竜江省の石炭業者が地元政府から高速道路の建設を命じられ、その資金の調達に迫られていた案件だった。民間企業がインフラ建設費を肩代わりするというのは奇妙に聞こえるかもしれないが、要は官僚の横領分を企業に押し付けたのだ。このレベルの官僚の悪事は、中国では珍しいことではなかった。

こうした事例からも分かるように、彼の業務規模は日本の地方銀行や信用金庫に匹敵するレベルだと理解した方が早い。

⑤彼が上海を事業拠点に、重慶を生活拠点にしていたのは、稼ぎを役人に察知されにくくするためだ。

だが、どれだけ慎重を期しても噂は広がるもので、彼は各地で役人の接待に追われていた。

それでも、これまで金融業は「聖域」とされ、不動産バブルが弾けても打撃を免れていた。だが、今や金融機関ですら「逆ざや」に陥り、香港や本土の上場大手でさえ収益を確保することが難しくなっている。

⑥その結果、儲け頭の高利貸しも恨みを買って、役人たちから目をつけられたのだ。

だからこそ、彼は娘に経営者ビザを取らせて、東京のマンションを購入。なんとか娘を帰化させて、日本に資産を移すという“脱出作戦”に打って出たのである。

(団勇人・ジャーナリスト)

## 2. ■スペイン「ゴーストタウン」再生、都市部住宅不足で増える郊外移住 2025 年 6 月 8 日

<https://jp.reuters.com/world/europe/EXPIEQ6RPBO3LL462NQC�KFPT4-2025-06-07/>

### 概要

①スペインの首都マドリードの南 40 キロの町セセーニャは、2008 年の不動産バブル崩壊で都市開発計画が頓挫し、「ゴーストタウン」と化していた。

しかしマドリードでの極度の住宅不足を背景に、都心部に住むことを断念せざるを得なくなった中産階級が相次いで移住し、町は活気を取り戻しつつある。

②バブル崩壊時に半値以下に下落した物件価格も元の水準に戻ったという。

住宅価格高騰への怒りが広まっているため、サンチェス首相は移民を通じた人口増を進めつつ、手頃な住宅の供給を主要目標の一つに掲げている。

マドリードは2024年に人口が14万人増加したのに新築住宅建設許可件数が2万件しかないことから、住宅不足の深刻さは明らかだ。バカンス用住宅賃貸ブームに加え、記録的な移民流入や厳格な都市計画規制などでむしろ住宅不足は悪化している。

③カルレス・ベルガラ教授（不動産）は「問題は需要と供給を迅速に均衡させることができないという点にある。そのため価格が上昇するか、さもなければ価格の安い、都心部から遠い場所に住むしかない」と話す。

④マドリードが人であふれかえる中、隣接するカスティーリャ・ラ・マンチャ州に位置し、首都への交通アクセスや公共サービスの整備が未だ十分ではないセセーニャが通勤圏として受け入れられるようになってきた。同州にあるセセーニャでは当初、庭やプール付きの手頃な価格の集合住宅1万3000戸が建設される予定だった。開発プロジェクトは2004年に始動したが、買い手にはインフラの未整備などの説明がなく、実際の建設は5000戸にとどまった。

さらに不動産バブル崩壊で物件の価格は暴落。多くの住宅が銀行の手に渡った。

⑤現在のセセーニャは活気にあふれている。

開発業者のインパクト・ホームズは年内に1ないし4ベッドルームのマンション156戸の建設を完了する予定で、隣接する別の建物は既に49%が購入予約済みだ。

⑥ネストル・デルガドさん（34）は2021年にマドリード南部のカラバンチェルから一家でセセーニャへ引っ越してきた。家賃が約20%安かったため、5月に購入した住宅の価格は24万ユーロ（約3900万円）だった。

「（セセーニャを）選んだのは、私たちでも手が届く価格だったからだ」という。その代わりにデルガドさんは、8時からの仕事に間に合わせるために、毎朝午前5時前に起きて6時30分発のバスに乗る。この便を逃すと次のバスまで1時間待たねばならない。」

⑦セセーニャと同じように開発計画が行き詰まり、ゴースタウンになっていた他の町も活況を取り戻している。

マドリード東75キロのバルデルスは、当初3万人が住むことを想定して開発が行われたものの、不動産バブル崩壊で実際にはその4分の1しか建設されなかった。エンリケ・キンターナ町長によると現在の人口は6000人だが、マドリードからの移住者によって増加しており、今後4年でさらに50%増える可能性がある。

⑧マドリード北100キロのベルヌイ・デ・ポレロス村郊外の開発地域も、6年前まではほとんど放棄されていたが、今では住宅の仕上げ作業が進むなどにぎわいを見せている。

国家公務員のルシアさん（37）は4月に家を購入した。通勤の際はセゴビアの駅まで車で15分、そこから高速鉄道で28分。30回分の割引回数券は48ユーロだ。

⑨不動産開発が息を吹き返したのは、金融危機で発生した不良債権を引き取る目的で設立された「バッドバンク」が2021年に住宅を9万7000ユーロから販売し始めたことがきっかけ。住民によると、4年後にはある住宅がその2倍の価格で転売された。

⑩これまで比較的コンパクトな都市だったマドリードも、今やパリやロンドンのような大都市圏へと変貌しつ

つあり、通勤圏は行政の境界を越えて広がっていると、マドリド州政府の高官は指摘した。

マドリド大都市圏の人口は現在 700 万人だが、今後 15 年で 100 万人増加すると政府は予測。マドリドでは現在、住宅が 8 万 - 10 万戸不足し、不足が毎年 1 万 5000 戸ずつ増えている。政府は 2028 年までに 11 万戸を建設する計画だ。

⑪一方でセセーニャも再び大きな夢を見始めている。

イタ市長によると、新たな不動産開発プロジェクトの許認可に向けた手続きを進めており、23 億ユーロを投じる物流拠点と 2200 戸の住宅を建設し、地域に雇用をもたらす計画だ。

イタ氏は「これはドン・キホーテのような空想物語ではない。今回は過去から学びを得た。成長を目指すならば過去の教訓に学ぶのが基本だ」と、意欲をにじませた。

(トムソン・ロイター)

## 1. ■米スーパータワマンの構造的欠陥で新たな訴訟…三井物産受ける余波 2025 年 6 月 12 日

[https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/373126#goog\\_rewarded](https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/373126#goog_rewarded)

### 概要

①ニューヨーク・マンハッタンの中でも最も高級な住宅地として知られるのが「ビリオネアズ・ロウ」だ。セントラルパーク南側に位置し、世界中の超富裕層が数十億円単位の資産を投じてここに住居を構えている。その代表格が、2015 年に完成した超高層住宅「432 Park Avenue」である。地上 85 階、高さは 425 メートルに達し、幅との比率が 15 対 1 という極めて細長いデザインは建築界に衝撃を与えた。平均分譲価格は 1 戸あたり 1800 万ドル（約 26 億円）以上とされ、世界でも最も高価なタワマンシヨンのひとつに数えられる。

②「この物件は賃貸でも月額 1000 万円超の高水準。購入者は当然、金融や不動産、アート界などの成功者ばかり。セレブも多く住んでいると報じられている」

しかし、このスーパータワマンで竣工からわずか 10 年も経たないうちに、深刻な構造的欠陥が発覚した。その状況は凄まじい。

③風が吹けば「爆弾のような音」が館内に響き渡り、住民の多くが悪天候時にはまともに睡眠がとれないと訴える。水漏れも多く、地下では継続的に浸水が続き、2021 年には電気工事中に爆発事故が発生し、修理費用は 150 万ドルに上った。

住民の一部は、19 カ月以上にわたり避難生活を強いられるなど、超高級住宅とは思えぬ実態が次々と明るみに出ている 2021 年以降、住民らは建設不備を巡りディベロッパーを提訴しており、法廷闘争は現在も継続中。今年 5 月には、新たに「数千カ所の深刻なひび割れ」の隠蔽を巡る訴訟が加わった。

住民側は開発元の CIM グループと Harry Macklowe に対し、「意図的かつ広範囲な詐欺」として 1 億 6500 万ドル（約 240 億円）の損害賠償を求めている。訴状は、開発段階でコンクリートのひび割れがすでに確認されていたにもかかわらず、設計者やエンジニアの警告を無視し、購入者や市当局に対して情報を開示しなかったと指弾している。

④企業アナリスト

「市場が注目するのは三井物産への影響だ。2017年に約500億円を投じ、CIMグループ株の20%を取得している。建設に直接関与していないため影響は限定的とされるが、裁判の行方次第では不透明さも残る」

⑤現地メディアによれば、美観を重視して採用された新素材のホワイトコンクリートが問題の一因とされている。さらに極端に高く、細い建物には従来の建築常識では予測できないリスクがあるのかもしれない。

(小野悠史／ニュースライター)

以上