

【岩見守和】

マンション関係記事

2025年7月



出所：岩見守和マンションレポート

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

～ 目 次 ～

犯罪

8. ■新宿のマンション浴室で頭に複数の傷がある男性の遺体 2025年7月3日
7. ■マンション死亡ロシア国籍女性 死因は熱中症 殺人事件捜査 2025年6月30日
6. ■高層マンション女性が住む部屋玄関扉を工具で壊した男2人逮捕 2025年7月22日
5. ■豊洲のタワマン駐車場、多額現金入りバッグ狙いスプレー3人逮捕 2025年7月13日
4. ■上がうるさいマンション女性宅前鍵を壊し 真下の61歳逮捕 TBS 2025年6月25日
3. ■福岡市東区のマンション内で女性につきまとい「遊びませんか」 2025年6月27日
2. ■マンションメンズエステ違法営業、男女4人逮捕 大分県内初摘発 2025年6月30日
1. ■マンションで覚醒剤所持の疑い 名古屋市名東区の夫婦を再逮捕 2025年7月3日

事件・事故

3. ■マンション子どもの転落死亡事故 防止チェックリスト公開 TBS 2025年6月24日
2. ■子供転落死7割超窓・ベランダ近くに家具など足場…事故調報告書 2025年6月25日
1. ■現場責任者を不起訴、東京地検 CO2放出、作業員4人死亡事故 2025年7月17日

火災

5. ■東京・江戸川区でマンション火災 住人1人と連絡取れずフジテレビ 2025年6月21日
4. ■マンション火災部屋全焼 2人の遺体…19歳と17歳の姉妹 千葉市 2025年7月13日
3. ■「部屋から大量の黒煙」マンション火災で男性1人死亡 宝塚市 2025年6月29日
2. ■マンション火災で1人死亡 住人の男性と連絡取れず 神戸 2025年6月29日
1. ■品川区東品川の10階建てマンションで火事 5人がけが TBS NEWS2025年7月23日

行政の動き

5. ■国交省 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(令和6年度) 2025年7月6日
4. ■国交省マンション標準管理規約見直しに向けた検討会第1回開催 令和7年6月25日
3. ■経産省 住生活リテラシー・プラットフォーム 2025年7月
2. ■経産省 正直不動産 永瀬財地と学ぶ！マンションは「管理を買え!」令和7年6月30日
1. ■千代田区が投機目的のマンション転売制限を不動産協会に要請 2025年7月18日

管理

5. ■マンション管理組合の総会、出席者を増やすためにはどうすればいい 2025年6月13日
4. ■中古マンション積立金管理費郊外が物件価格負担割合が大きい？ 2025年6月28日
3. ■マンション「ムラ」で役員をやってみた 経験者語る苦悩とやりがい 2025年5月21日
2. ■無知につけこみ積立金狙う…大規模修繕工事や管理会社の闇 2025年7月5日

1. ■ 拡大する修繕工事市場 費用は億円単位 不正も横行 朝日 2025年6月27日

マンション住民なりすまし問題

8. ■ マンション住民なりすまし、管理組合の本人確認強化へ 国交省方針 2025年7月6日
7. ■ マンションなりすまし相談を 大規模修繕、住民らが団体設立 朝日 2025年7月11日
6. ■ マンションなりすまし、神奈川県警が捜査へ 詐欺未遂などの疑いで 2025年7月5日
5. ■ マンション大規模修繕 住民になりすまし会議に グッドモーニング 2025年7月5日
4. ■ マンション修繕会議で住民になりすまし 首都圏で相次ぐ 朝日 2025年7月1日
3. ■ 神奈川千葉マンション修繕会合でもなりすましか 逮捕男酷似 朝日 2025年6月30日
2. ■ マンション修繕会議になりすまし男 あなた誰ですか問われ逃げた 2025年6月27日
1. ■ 始まりは「覆面調査」のチラシ なりすまされたマンション住民の後 2025年6月27日

タワマン

4. ■ 入居率半分以下晴海フラッグ、マンションバブル崩壊きっかけに? 榊 2025年7月22日
3. ■ タワマン「快適さ」が街の歴史を破壊する根本理由 伊綾英生 2025年6月29日
2. ■ タワマン増殖で「西日すら当たらない」中央区「勝どき」未並 俊司 2025年6月28日
1. ■ 倍率 100 倍タワマン転売戦争、予約代行の「闇バイト」 楽待編集部 2025年6月27日

団地再生等

4. ■ 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
3. ■ 築 56 年公団住宅の入居率が劇的回復！ 福岡グッデイ団地 2025年7月18日
2. ■ 団地老朽化再開発 持続可能な住宅地へ変化 島根県松江市 2025年6月28日
1. ■ 超高齢化する被災地団地群 5 軒に 2 軒は独居、孤独死も高止まり 2025年6月28日

環境問題等

3. ■ 大規模団地の再開発は高齢者の敵？ 成功例の住民に聞いてみた 2025年4月26日
2. ■ 高島平団地 タワマンに移転して営業を続けるか、地域の店の答えは 2025年6月25日
1. ■ 高島平タワマン計画 住宅の専門家が危惧する「高さ」 東京新聞 2025年6月24日

民泊問題

7. ■ 訪日客急増の裏で横行した民泊の違法営業 大阪市 6000 件超を是正 2025年6月21日
6. ■ 特区民泊 95%、大阪市で顕在化する「制度の欠陥」 産経 2025年6月21日
5. ■ 200 室超のマンション全室「特区民泊」で大阪市が認定と要請書 2025年6月27日
4. ■ 新築マンション 200 室、全て民泊 開業も運営も簡単「ほぼホテル」2025年6月29日
3. ■ 認可条件違反「3 部屋あるのにフロア丸ごと 1 部屋として認可受けてた 2025年7月
2. ■ 賃貸予定丸ごと民泊マンション」転用するから退去して」…大阪苦情 2025年7月1日
1. ■ 「民泊にするから 2 か月で部屋を明け渡して」万博会場近くのマンション 2025年7月

外国人問題

5. ■外国人による不動産“爆買い”を止められない日本の無策 牧野 知弘 2025年7月3日
4. ■統計データで検証、在留外国人は東京のどこに住んでいる？ 牧野 2025年7月9日
3. ■神戸市検討「空室税」…タワマン投資家に“課税リスク”の現実味 2025年7月12日
2. ■東京2億円マンション半分以上が外国人購入 産経 2025年7月17日
1. ■代理人通じ複数物件購入 近畿新築マンション投資目的外国人 産経 2025年7月17日

裁判・法律

5. ■タワマン13階住人飛び降り→借主相続人に損害賠償564万円請求裁判 2025年7月10日
4. ■自治会入りたくないがゴミ捨て場は使いたい、タダ乗りは合法か？ 2025年6月22日 楽待編集部
3. ■「鍵なし宅配ボックスの荷物」が盗まれました…補償される？ 2025年6月24日
2. ■マスターキーで下着物色 被害女性が“ひとり”で挑んだ理由 2025年06月28日
1. ■マンションと法(第五十一歩) マンションを巡る現状と課題② 2025年7月

コラム関係

7. ■マンション管理組合の財務会計(第五十二歩) 2025年7月
6. ■管理組合の考察(第五十一歩) 第三者管理者選任の新たな視点 2025年6月
5. ■管理組合の考察(第五十二歩) クラセル稼働での想定外の事態 2025年7月
4. ■マンションの仕組み(52歩) 花鳥風月 マンションの樹木観察(その1) 2025年6月
3. ■橋本ドン マンションの給排水管更新工事は、なかなか大変です！ 2025年6月
2. ■橋本ドンマンションにかかっている保険の内容はご存じですか？！ 2025年月7月
1. ■マンションの仕組み(51歩)花鳥風月 / マンションの工事安全(その2) 2025年7月

解説関係

9. ■マンション選びは3択 新築とも中古とも異なる第三極の買取再販 2025年6月14日
8. ■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
7. ■新築マンション、貧相になっていた「コストカットの裏側」 牧野 2025年6月16日
6. ■本当にコスパが高いのは「2015年発売のマンション」だった…！ 牧野 2025年6月16日
5. ■「管理がヤバイ」マンションの3パターンと対処法。村野博基 spa 2025年7月14日
4. ■中古マンション 事故物件を見抜くポイントは5つある。後藤 一仁 2025年6月29日
3. ■マンション購入で知っておきたい「物件の3つの価値」後藤 一仁 2025年6月8日
2. ■首都圏住宅平均「100日」売れ残り、もう無理のサインか？ 山下 2025年6月30日
1. ■隣人に乗っ取られ売られていた-8000万円マンション 松本 洋 2025年6月25日

その他

12. ■「ヤバい管理会社の特徴」マンション 11 棟の理事長が暴露。 2025 年 7 月
11. ■「土地家屋調査士」の仕事ってこんな感じ 楽待編集部 2025 年 7 月 19 日
10. ■滞納された管理費の回収に苦心する 3 つのワケ 澤田亮 2025 年 7 月 20 日
9. ■ヤクザマンションより危ない `半グレタワマン`、歌舞伎町 2023 年 3 月 31 日
8. ■区営住宅の 90 代女性。迷惑な言動の原因とは 2025 年 07 月 15 日
7. ■高経年分譲マンション コミュニティと建物維持管理関係 2025 年 7 月 20 日
6. ■介護施設物理セキュリティー生体認証 非接触と業務効率化の両立 2025 年 6 月 26 日
5. ■東京練馬区のマンションが大変なことに 最新調査 現代ビジネス 2025 年 6 月 30 日
4. ■グループホーム火災から学ぶ物理セキュリティと防災の連携 2025 年 5 月 22 日
3. ■ゴミ集積所暗証番号を扉付近に書く 川崎市委託業者、9 カ所で 2025 年 6 月 26 日
2. ■孤独死現場壮絶さ。「費用が高額に跳ね上がる」納得のワケ 2025 年 06 月 16 日
1. ■なぜ「置き配」が標準に？——再配達率 8.4%「無料神話」の終焉 2025 年 6 月 24 日

購入等

5. ■東京 23 区、ついに「全区で 1 平米 100 万円超え」の異常事態。SGO 2025 年 6 月 29 日
4. ■築 41 年の中古マンション…大胆リノベに「これは住みたい！」 2025 年 7 月 1 日
3. ■定期借地権分譲マンション、好立地多く 3 世代住める期間 80 物も…2025 年 6 月 24 日
2. ■中古マンションの値上がり率が高いのは「北向き」住戸 理由は？ 2025 年 6 月 30 日
1. ■「ゴミ屋敷化する人の“意外な共通点”」「だらしない”だけではない深い理由 2025 年 7 月

販売動向

2. ■楽天マート、約 9000 棟のオートロック付き集合住宅で「置き配」開始 2025 年 7 月 14 日
1. ■東急のマンション「ブランズ」に顔認証エントランス 2025 年 6 月 24 日

海外

7. ■昨夏の悪夢再び、マンション地下駐車場で EV 火災発生 = 韓国 2025 年 6 月 26 日
6. ■マンション廊下に宅配山積み「まるで倉庫」…韓国・迷惑隣人 2025 年 7 月 19 日
5. ■貸付規制は外国人は規制が適用されず、『逆差別だ』との声 ソウル 2025 年 7 月 1 日
4. ■マンション階下の窓越し喫煙に悩む相談者、朝鮮日報 2025 年 7 月 2 日
3. ■ホーチミン：集合住宅での事業活動、試験的許可を提案 民泊など 2025 年 3 月 26 日
2. ■ホーチミン市建設局、マンション民泊サービスの試験運用を提案 2025 年 7 月 21 日
1. ■世界のマンション～バリ島編～ 発展し続ける世界のリゾート 2025 年 6 月 25 日

犯罪

8. ■新宿のマンション浴室で頭に複数の傷がある男性の遺体 2025年7月3日

<https://bunshun.jp/articles/-/80286>

概要

①新宿区新宿のマンション一室に男性の遺体を遺棄したとして、警視庁捜査1課は2日、死体遺棄容疑で、住所職業不詳(30)を逮捕した。

「やっていません」と容疑を否認するとともに、男性について「仕事仲間だ」と説明しており、同課が詳しい状況を調べている。

②容疑は6月27日ごろ、新宿区新宿のマンション一室の浴室で、住所職業不詳の成瀬壮一郎さん(35)の遺体にブルーシートをかぶせ、遺棄した疑い。現場はアダルトビデオ(AV)の撮影や編集、待機場所として使われていたとみられる。

③成瀬さんは下着姿で、浴槽にもたれかかるように倒れており、今月1日午後、管理人からの110番で駆け付けた新宿署員が発見した。遺体は腐敗の状況から死後1週間前後が経過しているとみられ、頭部には複数の傷があった。

④マンションの防犯カメラには、6月27日に容疑者ら男2人が部屋から出る様子が映っていた。

同課はもう1人の行方を追うとともに、成瀬さんの死亡の経緯についても調べている。マンションに住む男性(32)によると、先月28日ごろから異臭があり、共用部に「調査中」と書かれた紙が貼られていた。別の30代の男性住人もきつい臭いが気になり管理人室に相談したといい、「住人同士の付き合いはなく、部屋の出入りは分からない」と話した。

7. ■マンション死亡ロシア国籍女性 死因は熱中症 殺人事件捜査 2025年6月30日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=20416>

概要

①大阪市浪速区のマンションで6月27日、ロシア国籍の女性の遺体が見つかり、警察が殺人事件の可能性もあるとみて捜査している事件で、司法解剖の結果、女性の死因は「熱中症」であることがわかりました。

殴られて動けなくなり、その後体温が上がり熱中症になった疑いがあるということです。ロシア国籍のイトウ・エレンさん(50)がベッドで仰向けに倒れていて、死亡しているのが見つかった。

司法解剖の結果、イトウさんは26日午前ごろに死亡したとみられ、死因は熱中症部屋は2LDKで、エアコンが3台ありましたが、いずれも作動していなかった

②イトウさんの顔には複数の殴られた跡があり、右手に体を守ろうとして皮下出血していました。警察は、

イトウさんが殴られて動けなくなり、その後体温が上がって熱中症になって死亡したとみて、殺人事件の可能性もあるとみて捜査しています。

6. ■ 高層マンション女性が住む部屋玄関扉を工具で壊した男 2 人逮捕 2025 年 7 月 22 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=20841>

概要

①先月、大阪市内の高層マンションに侵入し、女性が住む部屋の玄関扉を工具で壊した疑いで、20代の男ら 2 人が逮捕されました。岐阜県に住む無職でブラジル国籍の 22 歳の男と岐阜県に住む無職の 19 歳の男です。

②2人は先月 18 日、大阪市内の高層マンションに侵入し、20代の女性が一人で暮らす部屋の玄関扉を、工具でこじ開けようとして壊した疑いがもたれています。

女性は外出していて、部屋が荒らされた形跡はありませんでした。

③マンションの別の住人から「部屋の扉を開けようとしている男がいる」と 110 番通報があり、事件が発覚。警察が周辺の防犯カメラを調べたところ、全身黒ずくめの不審な人物が車で逃走しているのが映っていて、2人を特定した。警察は 2 人の認否を明らかにしていませんが、指示役がいる疑いもあるとみて捜査しています

5. ■ 豊洲のタワマン駐車場、多額現金入りバッグ狙いスプレー 3 人逮捕 2025 年 7 月 13 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250713-OYT1T50064/?from=smtnews>

概要

①警視庁は 1 1 日、いずれも職業不詳（4 4）（大阪府守口市）（3 8）（住所不詳）（3 5）（同府豊中市）の 3 容疑者を強盗致傷容疑で逮捕したと発表した。

3人は 1 月 2 8 日夜、江東区豊洲のタワーマンション駐車場で、車で帰宅した 40 歳代の男性にスプレーを噴射し、棒のようなもので殴って右腰打撲などの軽傷を負わせた上、バッグを奪おうとした疑い。逮捕は 1 0、1 1 日。

②男性が建物内に逃げ込んだため、何も取らずに逃走した。バッグには多額の現金が入っていたという。両容疑者が実行役、容疑者が運転役で、いずれも男性と面識はなかったとみられる。同庁が詳しい経緯を調べている

4. ■ 上がるさいマンション女性宅前鍵を壊し 真下の 61 歳逮捕 TBS 2025 年 6 月 25 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/2001474?display=1>

概要

①4月、福岡県粕屋町のマンションで34歳の女性が住む部屋の玄関前をうろついたり、玄関の鍵穴を壊したりしたとしてこの女性の部屋の真下に住む61歳の無職の男が逮捕されました。女性は4月に玄関の鍵穴を4回壊されていて、事件の翌月に引っ越しています。

福岡県の迷惑防止条例違反と建造物損壊の疑いで逮捕されたのは粕屋町に住む61歳の無職の男です。

②61歳の男は自宅マンションで真上の部屋に住む34歳の女性に対し

(1)4月19日午後1時ごろから4月28日午前10時半ごろまでの間、女性宅の玄関前を3回にわたりうろつき、身体の安全や住居の平穏を害し

(2)4月28日午前10時半ごろ、女性宅の玄関ドアの鍵穴に竹串のようなものを詰め込んで破壊し、使用不能（被害額1万円相当）にさせた疑いが持たれています。

③61歳の男と女性に面識はなく、被害を受けた女性は事件翌月の2025年5月に引っ越しています。警察が現場に残された足跡や防犯カメラの映像を調べるなどの捜査を進めた結果、真下に住む61歳の男が事件に関与した疑いが強まった。

「私には記憶がありません。非常階段を使ってマンション内をよく散歩しています」と容疑を否認する一方で「上（の女性）がうるさいので私も訴えていいですか」などと話しているということです。

④2024年12月から女性宅の玄関の鍵穴にプラスチック片や竹串のようなものが詰め込まれる被害が相次いでいて、2025年4月には今回の事件の前にも3回にわたり鍵穴が壊されていました。

⑤警察はこれらの被害にも61歳の男が関与したとみて、余罪についても調べる方針です。

3. ■福岡市東区のマンション内で女性につきまとい「遊びませんか」 2025年6月27日

<https://www.nishinippon.co.jp/item/1369450/>

概要

①福岡東署は27日、福岡市東区のマンション内で26日午後2時ごろ、女性が見知らぬ男からつきまとわれ「遊びませんか、部屋に入ってもいいですか」などと声をかけられる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20歳くらいで身長170センチ程度だったという。

2. ■マンションメンズエステ違法営業、男女4人逮捕 大分県内初摘発 2025年6月30日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/obs/2011244?display=1>

概要

①大分市内のマンションで、性的サービスを提供したとして男女4人が逮捕されました。ことし6月28日に風営法の罰則が強化されて以降、大分県内での摘発は初めて風俗店を営む福岡市在住（41）

と、47歳から52歳までの従業員の女3人です。

4人は29日午前11時前から午後1時半にかけて、大分市大道町にあるマンションの一室で、店舗型性風俗の営業を禁止された区域にもかかわらず、男性客に性的サービスを提供した疑いが持たれています。

②警察は、寄せられた情報をもとに捜査を進め、メンズエステ店の従業員2人を29日に現行犯で逮捕。その後、30日未明までに福岡県内で能塚容疑者ら2人も逮捕警察は、店の実態解明など捜査を進める方針です。

③風営法は6月28日から罰則が強化されていて、無許可営業をした個人には「5年以下の拘禁刑」または「1000万円以下の罰金」。法人に対する罰金は「最大3億円」と大幅に引き上げられています。

1. ■ マンションで覚醒剤所持の疑い 名古屋市名東区の夫婦を再逮捕 2025年7月3日

<https://news.tv-aichi.co.jp/single.php?id=7458>

概要

①覚醒剤を所持したとして、愛知県名古屋市に住む夫婦が再逮捕されました。

覚醒剤取締法違反の疑いで再逮捕されたのはいずれも名古屋市名東区に住む自称・自営業の夫（39）と無職の妻（27）の2人です。2人は2025年5月、名古屋市天白区のマンションの一室で覚せい剤約1.9グラム（末端価格10万8000円相当）を営利目的で所持した疑いがもたれています。

②5月12日に、夫の真之容疑者が傷害の疑いで、妻容疑者が覚せい剤取締法違反の疑いですでに逮捕されていて、それぞれの事件において関係先の捜索などから今回の事件が発覚しました。

事件・事故

3. ■ マンション子どもの転落死亡事故 防止チェックリスト公開 TBS 2025年6月24日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2000414?display=1>

概要

- ①消費者庁が実際の死亡事故をもとに制作し、きょう公開したCG映像です。半分近くは保護者が家にいる最中に起きた事故でした。
- ②消費者庁の担当者「仮に保護者が在宅していても、転落の直前で気づいたら事故消費者庁はきょう、事故を防止するための5つのチェックポイントを公開。
▼窓の近くに家具が置かれていないか、また、▼ベランダに物が置かれたり、▼室外機が手すりの近くなどに置かれたりしていないかなど、それぞれ点検するよう呼びかけています。

2. ■ 子供転落死7割超窓・ベランダ近くに家具など足場…事故調報告書 2025年6月25日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250625-OYT1T50019/>

概要

- ①住宅から子どもが転落死する事故が相次いでいることを受け、消費者庁の消費者安全調査委員会（消費者事故調）は24日、過去の転落事故を分析した調査結果をまとめた報告書を公表した。ベランダや窓の近くに家具などの足がかりがあったのが7割超だったほか、子どもが施錠された窓を開けていたことも判明。
事故調は、関係機関に転落防止に向けた対策を要請した。
- ②1993年から2024年までの32年間で、6歳未満の子どもによる住宅の窓やベランダからの転落死事故は全国で134件あった。
年齢別では3歳が49件（36%）で最も多く、4歳が29件（21%）と続いた。
転落が発生した場所はベランダが92件で、窓が42件。このうち付近にエアコンの室外機やイスなどの足がかりがあったのは、ベランダで67件、窓で32件の計99件あり、全体の73%を占めた。
- ③事故は9割超がマンションで起きており全体の約半数は保護者が在宅していた。
また、事故全体のうち7割近い91件は窓が施錠されていた可能性があった
- ④報告書では再発防止策として、ベランダや窓の近くに足がかりとなる家具などを置かないソフト面のほか、「窓を子どもが容易に解錠できないようにする製品を設置する」といったハード面の整備も必要だと指摘。
事故調は、こども家庭庁に親ら保護者への周知啓発を行ってもらうことや、国土交通省には転落防止の対策を行った住宅の新築や改築に対する支援事業の充実を要請するなどした。

1. ■現場責任者を不起訴、東京地検 CO2放出、作業員4人死亡事故 2025年7月17日
<https://www.tokyo-np.co.jp/article/421743>

概要

①東京都新宿区のマンション地下駐車場で2021年、消火設備からCO2が放出され、天井の張り替え工事をしていた男性作業員4人が死亡した事故で、東京地検は17日、業務上過失致死傷容疑で警視庁に書類送検された水戸市の建設会社の男性社員（61）を不起訴とした。現場責任者だった。地検は、詳しい理由を明らかにしていない。

②事故は21年4月15日、新宿区の立体駐車場地下1階で発生。男性社員は消火設備の稼働停止措置を怠り、危険性を周知しないまま工事を続け、作業員5人を死傷させたとして、昨年11月に書類送検されていた。

（東京新聞）

火災

5. ■ 東京・江戸川区でマンション火災 住人 1 人と連絡取れずフジテレビ 2025 年 6 月 21 日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/890712>

概要

- ① 21 日午後 5 時半ごろ、江戸川区清新町のマンションで「煙が出ている」など通報が相次ぎました。
- ② 現在も消火活動中で、火元とみられる 4 階の部屋の住人 1 人と連絡が取れておらず、逃げ遅れのおそれがあるということです。

4. ■ マンション火災部屋全焼 2 人の遺体…19 歳と 17 歳の姉妹 千葉市 2025 年 7 月 13 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/900908>

概要

- ① 13 日午前 5 時過ぎ、千葉市中央区のマンションで「6 階の部屋から火が出ている」と 119 番通報がありました。火元の部屋は全焼し、焼け跡から 2 人の遺体が見つかりました。
- ② この部屋に住む 30 代の母親は外出中で無事でしたが、19 歳の専門学校生と 17 歳の高校生の姉妹と連絡が取れなくなっているということです。
(フジ TV)

3. ■ 「部屋から大量の黒煙」マンション火災で男性 1 人死亡 宝塚市 2025 年 6 月 29 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20250629/GE00066786.shtml#>

概要

- ① 6 月 29 日午前 7 時 20 分ごろ、兵庫県宝塚市逆瀬台にあるマンションの 1 室で、隣の部屋の住人から「部屋から大量の黒煙が出ています」と 119 番通報消防車など 12 台が出動し、火は約 40 分後に消し止められました。
- ② 部屋から男性 1 人が救出され、病院に搬送されましたが死亡が確認された、男性の身元の確認を進めています。

2. ■ マンション火災で 1 人死亡 住人の男性と連絡取れず 神戸 2025 年 6 月 29 日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_31995.html

概要

- ① 27日午後10時20分ごろ、神戸市垂水区清水が丘のマンションで、「5階から炎が出ている」と近くに住む人から消防に通報があり火は約1時間後に消し止められましたが、鉄筋5階建てマンションの5階の一室、約26平方メートルが全焼し、室内から、年齢と性別の分からない遺体が見つかりました。
- ② 部屋には男性が1人で暮らしていて、火事後、連絡が取れていない。

1. ■品川区東品川の10階建てマンションで火事 5人がけが TBS NEWS 2025年7月23日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2061989?display=1>

概要

- ① 23日午前8時半頃、品川区東品川の10階建てのマンションで、「火災報知器がなっている。黒い煙が出ている」などと110番通報がありました。消防車など22台が出動し消火活動にあたっていますが、現在も9階の一室、50平方メートルが燃えているということです。
- ② 火事で、火元の部屋に住む男性や上の階に住む女性など男女あわせて5人がけがをしていますが、命に別状はないということです。火元の部屋にある小さい扇風機が燃えていたという情報もあり、鎮火を待つて出火原因を調べる方針です。

行政の動き

5. ■国交省 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(令和6年度) 2025年7月6日 <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001896491.pdf>

概要

①国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局において、全国のマンション管理業者のうち107社に対し、令和6年度において、事務所等への立入検査を実施しました。

②目的 マンションの管理の適正化の推進に関する法律が平成13年8月に施行され、マンション管理業者の登録数が1,776社(令和6年度末現在)、マンションのストック戸数が約704万戸(令和5年末現在)に達する中で、各登録業者が適正化法に基づき適正にマンション管理業を営むことは、極めて重要です。

このため、平成17年度以降、各地方整備局等において、マンション管理業者への全国一斉立入検査を実施しているところであり、令和6年度においても、マンション管理業者の事務所等へ立ち入り、適正化法に係る法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施することで、マンション管理の適正化を推進するものです。

③結果 前年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の5つの重要項目を中心に、全国107社(令和5年度100社)に対して立入検査を行い、22社(令和5年度29社)に対して是正指導を行いました。なお、22社すべてにおいて是正等がなされたことを確認しています。

令和6年度の指導率は20.6%(令和5年度:29.0%)で前年比8.4%の減、過去5年間の平均29.1%と比較すると8.5%下回っています。

④是正指導事項別の傾向及び今後の対応策

是正指導事項別の指導件数は、「重要事項説明義務違反」が最も多く、次いで「契約成立時の書面交付義務違反」、「財産の分別管理義務違反」、「管理事務の報告義務違反」「専任の管理業務主任者の設置義務違反」の順となっています。

⑤また、是正指導事項別の指導率を前年度の結果と比較してみると、「重要事項説明義務違反」(13.1%(前年度18.0%))、「契約成立時の書面交付義務違反」(9.3%(前年度14.0%))等、「専任の管理業務主任者の設置義務違反」を除く4項目で前年度に比べて指導率が減少しています。

⑥違反のあった業者に対しては、立入検査時に、違反状態の是正をするように指導を行ったところ。また、関係団体に対しても、更なる法令遵守の徹底を図るため、研修活動等を通じてマンション管理業全般の適正化に向けた指導等を図るよう要請を行いました。

⑦【適正化法条項】【是正指導件数】

- (1) 専任の管理業務主任者の設置義務違反（第 56 条関係） 3 件（令和 5 年度 1 件）
- (2) 重要事項説明義務違反（第 72 条関係） 14 件（令和 5 年度 18 件）
- (3) 契約成立時の書面交付義務違反（第 73 条関係） 10 件（令和 5 年度 14 件）
- (4) 財産の分別管理義務違反（第 76 条関係） 9 件（令和 5 年度 12 件）
- (5) 管理事務の報告義務違反（第 77 条関係） 9 件

4. ■ 国交省マンション標準管理規約見直しに向けた検討会第 1 回開催 令和 7 年 6 月 25 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000229.html

概要

①6 月 27 日に、令和 7 年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会（第 1 回）を開催します。

本検討会では、今般のマンション関係法（建物の区分所有等に関する法律等）改正に伴い、影響が生じる「マンション標準管理規約」について、学識経験者、業界団体等の有識者により、見直しに向けた検討を行います。

②会議資料及び議事要旨は、後日、以下のホームページで公開します。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/r7kiyakukentou.html>

3. ■ 経産省 住生活リテラシー・プラットフォーム 2025 年 7 月

https://www.mlit.go.jp/sumai_literacy_pf/

概要

①日本人の住宅に関するリテラシー（人々がより良い住まい方を選択・判断する能力）は、知識や情報収集能力に課題があるといわれていました。そのような課題を解決することを目的に、2024 年 3 月に国土交通省が主導して官民連携の「住生活リテラシー・プラットフォーム（住まりテ）」を設立しました。

そして、住まいに関する基本的な考え方や情報を一元的に集約したホームページを開設し、関連情報や内容を充実し、住宅に関するリテラシー向上に向けた取り組みを開始しました。

ホームページでは、「これからの住まいとは」、「住まい選びのポイント」、「自分らしく暮らす・住み続ける・活用するために」という視点での住まいの考え方を紹介しています。

マンションでの住生活においても、とても有益なプラットホームですのでご紹介します。

② ■ 住生活リテラシー・プラットフォーム

https://www.mlit.go.jp/sumai_literacy_pf/

③ ■ 動画：テキスト説明動画（これからの時代の住まいについての考え方を学ぶ）

https://www.youtube.com/watch?v=tq-GtqM_suw

2. ■ 経産省 正直不動産 永瀬財地と学ぶ！マンションは「管理を買え!？」令和 7 年 6 月 30 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000230.html

概要

①マンションの購入にあたって、管理規約や管理費・修繕積立金、修繕計画といった、マンションの管理に関する情報を把握しておくことの重要性について周知を図るため人気漫画「正直不動産」とタイアップしたパンフレットを制作しました

② 1. 背景

マンションの購入時には、一般的に価格、立地等が着目される一方、管理組合による管理の状況などについては、注意が払われることが少ないという実態があります。

しかしながら、マンションを長期的に維持管理して行く上では、マンション内のルールや管理費・修繕積立金の毎月の負担、修繕工事に関する計画など、購入者の生活にも大きく影響する情報を事前に把握し、マンションの管理の担い手として認識を持つことが重要です。

③ 2. 企画の概要

株式会社小学館の協力により、不動産・住宅関係の様々な社会問題をテーマとして取り扱う漫画「正直不動産」とタイアップし、マンション購入時に留意すべき管理に関する情報の内容や入手方法について周知を図るパンフレットを制作しました。

④本パンフレットは次のホームページでご覧いただけます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

1. ■ 千代田区が投機目的のマンション転売制限を不動産協会に要請 2025 年 7 月 18 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/9e44588938bf564a673e2f9b9dea87aa469b3d50>

概要

①価格の高騰が続く都心部のマンションをめぐり、東京・千代田区は、18 日、投機目的のマンション転売を防止するため取引を制限するよう不動産協会に要請した。

要請文では「現在、区内でマンション等の住宅価格の高騰が続いており、同時に国外からの投機を目的としたマンション取引が行われていると考えられる」「住宅価格の上昇や賃貸住宅の賃料高騰で、区内に居住したい方々が住めないことが想定される」としています。

②協会に求める具体的対策として、市街地再開発事業で販売するマンションについて、

(1) 購入者への引き渡しから原則 5 年間は物件を転売できないように特約をつける、

(2) 同一名義による複数の物件の購入を禁止する、

といった内容を盛り込んでいます。

③千代田区によりますと購入から 5 年以内に転売できないようにするのは、譲渡所得税が高いため短期

の転売で儲けを出にくくする狙いがある。

④要請に至る背景について、千代田区は区内にあるマンションの居住実態を調査した結果、ある新築マンションでは全戸完売したにもかかわらず、その半分が空き室で、住民がいなかったとしています。このほかにも、全体の4割の部屋で居住実態のない新築マンションもあり、これらの部屋では、外国人だけでなく日本人の登記も多く確認されたということです。

区の担当者は、居住実態のない部屋が増えることで管理組合の運営に支障が出て住環境に影響が及ぶ可能性もあるとして、今後も、対策を検討し、国や都に対して要請していくとしています。

管理

5. ■マンション管理組合の総会、出席者を増やすためにはどうすればいいか 2025年6月13日

<https://note.com/sainokunimansion/n/n080f7ea63449>

概要

①なぜ出席者が減るのか？まずは出席者が減る原因を考えてみましょう。

【時間が合わない】

休日の日中など、仕事やプライベートの予定と被りやすい。

【内容が難解・退屈】

専門用語が多く、話が長くて飽きてしまう。自分に関係ない議題が多いと感じる。

【参加するメリットが感じられない】

意見を言っても反映されない、結局理事会任せになるという諦め。

【そもそも関心がない】

マンションの運営に興味がない、他人事だと思っている。

【会場が遠い・不便】

高齢の方や子育て世代にとっては、移動が負担になることも

②これらの「本音」に寄り添うことが、出席率アップの第一歩です。

総会を「イベント化」する具体的なアイデア総会をただの会議ではなく、居住者みんなが「行きたくなる」イベントに変えるためのアイデアを見ていきましょう

【参加の「ハードル」を徹底的に下げるオンライン参加の導入】

Web 会議ツールは多種多様ですが、操作が簡単なものを選ぶのがポイントです

【議案書作成の工夫】

議案書は分かりやすく、専門用語を避けて作成。疑問点を解消することで、総会当日の理解度も深まります。

【居住者交流の場を設ける】

総会前後で簡単な交流会を企画しましょう。

お菓子や飲み物を用意するだけでも、和やかな雰囲気になります。

新しい居住者にとっては、ご近所付き合いのきっかけにもなります。

【専門家によるセミナー開催】

防災、資産価値向上、節電など、居住者の関心が高いテーマで、専門家を招いた短いセミナーを同時開催するのはどうでしょうか。

総会に出席する付加価値になります。

【楽しく参加できる工夫「見える化」で興味を惹きつける】

決算報告や事業報告は、グラフや写真、イラストを多用し、視覚的に分かりやすく表現しましょう。

プロジェクターや大型モニターを活用し、まるでプレゼンテーションのように見せることで、飽きさせません。

【アンケートや意見箱の設置】

総会で発言するのは勇気がいるもの。アンケートや意見箱を常設し、居住者の声を拾い上げる機会を作りましょう。その意見が総会で議論されることで、参加意義も高まります。

③大切なのは「継続」と「改善」これらのアイデアはあくまで一例です。

大切なのは、一度試して終わりではなく、参加者の声を聞きながら継続的に改善していくことです。アンケートで「どんな企画があったら参加したいか」「総会で何を知りたいか」などを尋ねるのも良いでしょう。

(彩の国マンション管理センター 近藤博)

4. ■ 中古マンション積立金管理費郊外が物件価格負担割合が大きい？ 2025年6月28日

<https://dime.jp/genre/1989375/>

概要

①LIFULL HOME'S は、1都3県における中古マンションの修繕積立金・管理費の動向について調査を実施し、その結果を発表した。

LIFULL HOME'S に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・60m²換算）を築年数別で見えていく。

② <修繕積立金>

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>

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。

③【エリアによる差異】

郊外のほうが物件価格に対する負担割合が大きい 2025年1-5月の間にLIFULL HOME'S に掲載された築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60m²換算）をエリア別に見ていく。

<修繕積立金>

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）

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。

④年額/物件価格で見たとく、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%と郊外のほう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>

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、郊外のほうが負担割合が大きくなっている。

⑤LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリスト 中山登志朗氏による解説

2022 年以降継続する円安、また建設業・運輸業の 2024 年問題を契機とする人件費の高騰もあり、マンションのエリアごとの平均的な管理費・修繕積立金には築年数の違いによって明確な違いが表れていることが今回調査で明らかになりました。

修繕積立金については、築年数が浅い物件ほど安価に設定されており、築年数が進むに連れて徐々に改定によって値上げし、築 10～15 年で実施する最初の大規模修繕時に資金がショートしないように準備する（せざるを得ない）という管理組合の方針が率直に示されるデータとなっています。

⑥また、修繕積立金は築 25 年前後をピークに徐々に低下し始めますが、これは物件管理に関する“2 つの老い”＝マンションの築年数経過とともに居住者の高齢化が進んでいるため、築年数が進んでも修繕積立金を抑制して必要最小限の維持・管理に留めるケースが出てくることを示しています。

一方、管理費は、修繕積立金の傾向とは正反対で、管理コストおよび人件費の高騰によって、築年数の浅い物件ほど高額になる傾向が表れています。管理費は築 25 年まで概ね築年数が進むにつれて安価になっていますが、エリアに関わらず築 30 年～35 年ではやや管理費水準が高くなります。

⑦マンションの維持・管理コストは、時代ごとのコスト負担感を反映して相場が変動するものであり、また一度設定された物件ごとの管理費・修繕積立金が下がるということは基本的にないということも認識して、物件本体価格だけでなく、マンション購入コストをトータルでイメージしておく必要があります。

3. ■ マンション「ムラ」で役員をやってみた 経験者語る苦悩とやりがい 2025 年 5 月 21 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST5M1166T5MUTIL02JM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①「管理人の給料が高すぎる」。

15 年ほど前、北海道のマンションの総会で、ある初老の男性住人がおもむろに言った。管理費を下げられないかという趣旨だが、わざわざ別業界の平均給与データまで持ち出し、管理人の待遇を問題視していた発言は管理組合の理事らというより、同席していた管理会社の担当社員に向けられていた。

社員に対して「あんた」呼ばわりを続け、あからさまに敵対的な姿勢を示した。

理事長を務めていた男性（67）が思い当たったのは、数年前のことだ。

②管理会社が大规模修繕を提案したことを受け、この住人がマンションの施工業者を自宅に呼んで説明させたところ、「このタイミングでの大规模修繕は必要ない」との見解だった。以来、住人は「管理会社の言うことに乗せられないようにしなければならぬ」としきりに言うようになり修繕について強硬に反対を続けた。

③この住人が総会で求めた管理費の値下げについては、男性が理事長として対応することとなった。献身的に働く管理人の給与を下げるつもりはないが、管理費を抑えたいという意見はむげにできない。板挟み状態だった。予算資料を読み込んだり、マンションを巡回して消耗品を確認したりして、どの支出を減らせるかを管理会社に提案し、回答をもらう——。仕事の合間に管理会社の担当者に職場に来てもらい、そんなやりとりを繰り返した。

④規模の小さいマンションだったため、例の住人に会ったら何を言われるか、と思うと、精神がすり減った。別の総会で、この住人に対して、管理会社に頼らない「自主管理」も選択肢である旨を告げたら、「何を馬鹿なことを言っているんだ」とドスの利いた声で激怒されたこともあった。理由はわからない。マンションは一つの「ムラ社会」で、あの住人はその「ボス」になりたかったのではないか。そう振り返る男性は、管理組合の役員について「二度とやりたくない」と語る。「役員の頑張りがマンションの居住者たちにどう還元されたか見えにくい。そういう意味では徒労感が大きい」

⑤マンション管理組合で役員の経験がある東京都内の 50 代女性は、持ち回りで役員になった際、ある問題を解決しようと考えた。

それは、「管理費の滞納」だ。

かねて、管理組合が発行する広報誌を通して、滞納者がいることは知っていた。

だが、詳細な資料を読んで驚いた。滞納している住人の中で、主に 1 人が十数年にわたって数十万円もの管理費を支払っていなかった。「確信犯的な滞納者はもちろん、長年看過してきた管理会社や理事会の怠慢もあるのではないか。自分の代で先送りはやめる」

⑥管理会社も放置しているわけではなく、担当者が滞納者を直接訪ねて督促してはいた。

しかし、滞納者は「管理費を支払うとローンが払えない」「自営業で収入が不安定」などと釈明。督促を受ければ数万円を支払うが、また滞納……を繰り返しているようだった。管理費も十分に支払わずに共用のサービスを受けているという事態に、「管理会社が本腰を入れるためにも、自分が動かなければ」と女性は思った。「管理費を払わなくてもサービスを楽しむなら、私も明日から払いませんよ」。理事会でそう訴えた。

⑦理事長らによる訪問を提案したが、滞納者は嫌がった。

それならば、と理事会への出席を求めたが、それにも応じない。支払期日を設定したが、その約束もほごにされた。管理会社側も限界だと思い、応じない場合は法的措置を取る、と弁護士事務所を通じて告げると、あっけなく残額が支払われた。

仕事と子育てをしながら出席する月 1 回の会議は負担だったが、女性は役員をやって良かったと感じている。「住人たちで問題解決をするという当事者意識が高まりました」

2. ■ 無知につけこみ積立金狙う…大規模修繕工事や管理会社の闇 2025 年 7 月 5 日

https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/374284#goog_rewarded

概要

①管理組合が工事の相見積もりをする際、前もって各社がすり合わせていた価格を提示するほか、事前に決めていた会社が受注できるようにしていたという。これらは数十年前から繰り返されていたというのだ。「中規模以上の200戸、300戸クラスのマンションになると工事金額が大きくなるため、建設会社は積極的になります。マンションも住民も高齢化し、必ずしも建築工事に明るくない管理組合が厳正に工事会社を選定するのは難しいかもしれません。談合や利害関係者の誘導をどうやって回避するのは難しい問題です」不動産アナリスト・長谷川高氏

②管理組合の理事長を買収したり、コンサルタントを介して相場より高い金額で受注させるほか、実際に工事会社が住戸を購入して管理組合に正式に入り込んで、自社に有利な議論を誘導する行為も指摘されている。

「工事金額が大きくなれば、さまざまな建設会社が工事を受注したくなります。一方、建築費が高騰し、新築マンションの着工件数が減少する中で増えているのが大規模修繕工事です。そこで重要なのが、管理組合にアドバイスする立場の管理会社のコンプライアンスがまともかどうか。管理組合に寄り添って適正な工事会社と一緒に選んでくれるのか。談合の結果の見積もりが出てこないように見張れるのか。つまり、信用できるパートナーか否かが重要です」（長谷川高氏）

住民側はハナから疑ってかかるしか被害を防ぐ方法はないのかもしれない。

1. ■ 拡大する修繕工事市場 費用は億円単位 不正も横行 朝日 2025年6月27日

<https://digital.asahi.com/articles/AST6V3QJBT6VUTIL00LM.html>

概要

①国土交通省の調査によると、大規模修繕工事の約7割は12～15年周期で行われる。

外壁の塗装などで、1回あたりの費用は約1.2億～約1.5億円。大型マンションの場合は10億円を超えることもある。

②事件の舞台となったマンションでは、現在主流となっている「設計監理方式」で工事をする予定だった。この方式では一般的に、コンサルタント会社が工事を設計し、同一の条件を設定して施工会社を募り、管理組合が価格などから選定するコンサルが選定の助言をすることがある。工事が始まると施工内容の確認も行う。

③国交省は17年、「管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されます」として、管理組合向けに文書で注意喚起していた。

文書では設計監理方式について、透明な形で工事業者選びを進めるために有効とする一方で、不適切な事例を紹介した。コンサルが候補の施工会社5社のうち1社だけに特別な情報を伝えこの社が内定▽コンサルが自社にバックマージンを支払う工事業者が受注できるよう不適切な工作をした——などだ。

④マンションの大規模修繕工事をめぐっては、公取委が今年3月以降、見積もり合わせや入札で、事前に受注業者や受注額を決めていた疑いがあるとして、工事業者など約30社に立ち入り検査に入り、調査中だ。

マンション住民なりすまし問題

8. ■ マンション住民なりすまし、管理組合の本人確認強化へ 国交省方針 2025 年 7 月 6 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST7441F1T74UTIL00HM.html?ref=smartnews>

概要

①マンションの大規模修繕委員会に工事施工会社員らが住民になりすまして入り込んでいた事案が発覚し、国土交通省は、マンション管理組合の役員らの本人確認強化を促す方針を決めた。

マンションの「標準管理規約」の注釈に本人確認の項目を加える。

②大型のタワーマンションなどでは、住民同士がお互いの顔を知らないケースも多い。ただ、標準管理規約には管理組合役員や大規模修繕委員会のメンバーの身分確認に関する記述はなく、なりすましが発覚しにくい状況にあった。このため国交省は、標準管理規約を見直すことで再発防止につなげたい考えだ。

③標準管理規約で、管理組合の役員や大規模修繕委員会のような専門委員会の委員選任に関する条文に、就任時の本人確認を検討するよう促す項目を注釈で加える方針だ。

なりすまし事案を防ぐ趣旨も触れる。新築だけでなく、既存のマンションでも就任時に本人確認をする動きが進むことになる。

今後、専門家の意見を聞くなどして詳細を決め、早ければ9月中にも改定する。

7. ■ マンションなりすまし相談を 大規模修繕、住民らが団体設立 朝日 2025 年 7 月 11 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST7C2V7NT7CUTIL027M.html?ref=smartnews>

概要

①マンションの大規模修繕委員会に施工会社の社員らが住民になりすまして入り込んでいたことが発覚し、そのマンションの住民らが11日、修繕を巡る問題の相談を受ける団体を立ち上げ、発表した。

なりすましや不適切な契約についての情報を共有し、共に対処する狙いだ。

団体は「大規模修繕情報交換ネットワーク」。なりすましを経験したマンションの管理組合員らで構成する。

②「手口は巧妙で、一つのマンションの中で解決しようとしても難しいのが実態。

同じような状況を経験したメンバーもいるので、勇気を持って声をあげて欲しい」と話した。

相談は、電話（070・7572・3742）などで。

6. ■マンションなりすまし、神奈川県警が捜査へ 詐欺未遂などの疑いで 2025年7月5日

<https://digital.asahi.com/articles/AST750Q2ST75ULOB001M.html?ref=smartnews>

概要

①神奈川県内のマンションの大規模修繕委員会に住民になりすまして参加し、改ざんした資料を提示したとして、県警は4日、大阪府東大阪市の修繕工事施工会社の社員2人について、詐欺未遂と偽計業務妨害の両容疑で捜査することを決めた。

このマンションの管理組合が告訴状を提出し、県警が4日、受理した。

県警は、2人が委員会で業者選定について自社に有利な発言をして誘導した可能性があるとみて捜査する。

②部外者がなりすまして同委員会に入り込んだ例はこの他に神奈川、千葉両県で発覚している。

5. ■マンション大規模修繕 住民になりすまし会議に グッドモーニング 2025年7月5日

<https://www.youtube.com/watch?v=drJBsPqee-k&list=PLKeSKVQhQoOq1kEpHRCQadumZUhWL0Ay3&index=11>

概要

①今年5月、ある首都圏のマンションで、住民同士が話し合っていたところ、2人の工事業者が住民になりすまして会議に潜り込んでいたことが発覚しました。

番組は先月30日、騒動の一部始終を知る、マンションの管理組合関係者に話を聞くことができました。

②「犯人は自分の名前ではなくて、1人は居住者の名前、もう1人は居住者の息子を名乗って入ってきました」

「(Q.自由に参加できる会議か?) 自由じゃなくて、ちゃんと修繕委員として申し込みをして、管理組合の理事会で承認を得ないと入れない会議ですが、居住者だと偽って申し込みをして承認を得ていたという形」

③“なりすまし住民”がいたのは、首都圏の大規模マンションです。

大規模修繕工事を依頼する業者を決めるため、去年8月から有志の住民が集まって定期的に会議をしてきました。ところが…。「外部から『なりすまし犯が入っている可能性があるよ』って」外部からの情報提供を受けて、疑惑の人物の身辺調査を実施。5月の会議で、直接問いただすことになりました。

④「会議室にあって、こうやって机がコの字型に」「(Q.なりすまし犯はどこに?) なりすまし犯は、ここ、ここに」8人ほどが参加した会議に紛れ込んでいた住民ではない2人。

会議で追及した音声を独自入手しました。「他人が委員会に入り込んで、都合のいい施工業者に誘導させる例があった。すみませんが、〇〇さんが居住者の〇〇さんとは違うんじゃないかという情報が来ていて」

なりすました男性 A「失礼じゃないですか」

修繕委員「きょう確認させてもらいたい」

男性 A「どうい話？すごい心外なんですけど」

修繕委員「すみませんけど、あなた誰ですかというのが、今私が聞きたいところ。防犯カメラとエントランス入る時の部屋番号の記録を突き合わせると失礼ながら顔が違う」

男性 A「保険証を持ってきたらいいんですか」

修繕委員「何らかの身分証があれば、ただ今の時点で出せないのであれば……」

男性 A「とりあえず家を見に行つて、（身分証を）一回探してみます。一回見てきます」

男性 A は自分の部屋に身分証を取りに行くつと会議室を出ようつとしますが、住民が引き止めます。

男性 A「なんでこんなところで困まれなあかんの。ちょっとなんなんですか」

関係者 1「委員会ですよ」

男性 A「めっちゃ触つてくるから警察呼びますよ」

関係者 2「もう（警察を）呼んでるから」

男性 A「もういいですつて」

突然、男性 A は走り出し、行方が分からなくなりました。

関係者「こら、止まれ！ 待て！」

⑤ともに 40 代前後で関西弁を話していたという 2 人。会議室に残っていた男性 B は、住居侵入の疑いで神奈川県警に現行犯逮捕されました。その後、逃げた男性 A も逮捕されましたが、現在は 2 人とも処分保留で釈放されています。

⑥番組は 30 日、都内のある会社を訪ねると、スーツ姿で働く男性 B に実際に会うことができました。

2 人は、大阪に本社がある大規模修繕工事が専門の業者 X の社員でした。2 人は住民の名前で会議に参加。

男性 A が「一級建築士の資格がある」といって業者の比較資料を作成し、結果的に、業者 X の元社員が代表を務めるコンサルタント会社が工事の発注先に内定しました。

⑦「専門性をちらつかせながら会議の議論を主導していたようです。膨大な作業が出てくるなかで、専門性あるからやるときますと言われたら、みんな善意で活動しているのをお願いしますとなつちゃう。そこに付け入つてるなというのを感じる。犯人が作った比較表があつて、比較表の中で彼らが関係する会社だけが条件を満たす形で情報が捏造されていました」

「なりすましの発覚」を受けて、マンション側は発注の内定を取り消しました。

「1 年かけてやってきた議論が振り出しに戻つちやつたんですよ。また一からその努力を積み重ねていかなきゃいけないところは本当に許し難いなと思います」

③名義貸しをした住民

「マンションのほうの集合ポストのほうに、覆面調査のアルバイトの募集のチラシが入つていまして。覆面調査の中に飲食店のお客さんとして行つて、お店の雰囲気はどうだったかを報告するとか」飲食店の覆面調査と聞いて、実際に会つて話をしてみると、いつのまにかマンションの大規模修繕の住民会議を調査するという話に。

自分には専門的知識がなかつたため、調査だと信じて、男性 A に夫の名義を貸しました。「本当に調査として入つていると思つていたので、会議の内容に口を出すわけではないと言われていたので、それを信じていました」

男性 A が会議から逃走した日に、会議のメンバーが自宅を訪ねてきて、事の重大さが分かったといいます。「『あなたの夫の名前を使った人物が今逃亡しています。説明してください』と言われた時に初めてそんなことになっていると分かった。私たちもとんでもないことをしてしまったんだと思いました」

事件後、業者 X の男性側とは一切連絡がとれていません。

マンションの組合側は偽計業務妨害などで警察に告訴状を提出し、4 日、正式に受理されました。

④元検事の高橋麻理弁護士

「偽計業務妨害に関しては、証拠上、委員会の中で彼らがどういった発言・行動をしていたかによって、議事運営を混乱させる危険のある行為として評価できるかどうかで立件できるか変わる。（偽計）業務妨害は 3 年以下の拘禁刑または 50 万円以下の罰金です」

4. ■ マンション修繕会議で住民になりすまし 首都圏で相次ぐ 朝日 0 2025 年 7 月 1 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST711QLXT71UTIL015M.html?ref=smartnews>

概要

①神奈川、千葉両県にある二つのマンションで、住民でつくる大規模修繕委員会に部外者が住民になりすまして加わり、業者選定などについて意見を言っていたことがマンション管理組合側への取材でわかった。組合側は両県警に連絡している。

②首都圏のマンションでは 5 月、修繕工事施工会社員 2 人が住民になりすまして入り込んでいたとして、住居侵入容疑で神奈川県警に逮捕された（処分保留で釈放）
捜査関係者によると、逮捕容疑は 5 月 17 日午後、正当な理由がないのにマンション内に立ち入ったというもの。

③神奈川のマンションでは、逮捕された男に似た人物が委員会に加わっていた。

千葉のマンションでは、事件前に住民に接触した男性と同姓同名の人物が委員会に参加していた。

④首都圏の三つのマンションでなりすましの疑いが浮上したことになり、住民になりすまして大規模修繕に関わる事案が各地で起きている可能性がある

3. ■ 神奈川千葉マンション修繕会合でもなりすましか 逮捕男酷似 朝日 2025 年 6 月 30 日

https://digital.asahi.com/articles/AST6Y3HV9T6YUTIL015M.html?iref=pc_extlink

概要

①神奈川、千葉両県にある二つのマンションで、住民でつくる大規模修繕委員会に部外者が住民になりすまして加わり、業者選定などについて意見を言っていたことがマンション管理組合側への取材でわかった。組合側は両県警に連絡している。

②首都圏のマンションでは 5 月、修繕工事施工会社員 2 人が住民になりすまして入り込んでいたとして、住居侵入容疑で神奈川県警に逮捕された（処分保留で釈放）。

神奈川のマンションでは逮捕された男に似た人物が、千葉のマンションでは事件の経緯に登場した男性と同姓同名の人物が加わっていた。

③【緊迫の動画】

マンション修繕会議になりすまし男「あなた誰ですか」問われ逃げた

④首都圏の三つのマンションでなりすましの疑いが浮上したことになり、住民になりすまして大規模修繕に関わる事案が各地で起きている可能性がある。

神奈川県マンションの管理組合関係者によると、外部の男性が2024年12月以降、住民を名乗って大規模修繕委員会に4回参加していた。情報提供を受けた管理組合側がこの住民に確認すると、報酬と引き換えに代理出席を認めていたことが判明。

⑤写真で確認したところ、この男性は首都圏のマンションでのなりすましで逮捕された男の1人と酷似しているという。管理組合側は神奈川県警に相談している。

また、千葉県のマンションの管理組合の関係者によると、住民の息子になりすました男性が24年1月以降、大規模修繕委員会に10回以上出席していた。

外見が異なるという情報を得た管理組合側が今年3月、この住民に確認したところ、「息子ではない」と説明。

自宅ポストで23年6月、「インタビューに応じると1万5千円分の商品券がもらえる」という内容のチラシを見つけ、男性と接触したと説明したという。

⑥首都圏のマンションの大規模修繕委員会に、住民になりすまして参加した男。呼び止められ、走って逃げた＝2025年5月17日、首都圏のマンション、関係者撮影（マンションの敷地部分にモザイクをかけています）

⑦男2人が逮捕された首都圏のマンションでは、住民女性が自宅ポストの「覆面調査のアルバイト」のチラシに応募。大阪市のマーケティング会社から連絡があり、担当の男性や、逮捕された男の1人から説明を受けた。女性や千葉のマンション管理組合側によると、息子になりすました男性は、女性が説明を受けた男性と同姓同名で、顔が似ているという。

管理組合関係者は千葉県警に相談している。

⑧始まりは「覆面調査」のチラシ なりすまされたマンション住民の後悔

神奈川県警の捜査関係者によると、逮捕された2人は修繕工事施工会社（大阪府東大阪市）の社員で「会社の利益のためになるとも思った」などと供述。

社員が複数のマンションで身分を偽って参加していた疑いを尋ねると、同社は6月18日付で「現時点で（首都圏のマンション以外に）捜査を受けている事実はありません」と回答した。

千葉のマンションでなりすました男性の名刺に書かれていた会社は、期限までに回答がなかった。

2. ■ マンション修繕会議になりすまし男 あなた誰ですか問われ逃げた 2025年6月27日

<https://digital.asahi.com/articles/AST6V2HG0T6VUTIL00GM.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①首都圏のマンションの一室で、住民や管理会社従業員らが集まり、テーブル越しに向き合っていた。

5月17日、土曜日の午後。大規模修繕のための委員会の会合。

開始から30分近く。住民の1人が出席者の1人について、こう切り出した。

「居住者とは違うんじゃないかという情報が私のところに来ている。今日確認してもらいたい」名指された

男は「誰のどういう話。僕からしたらすごい心外なんですけど」と返した。

他のメンバーも驚き、会議はざわついた。

指摘した住民は、男が名乗っている居住者と、男の顔が違うことを根拠に挙げた。

そして「すいませんけど、あなたは誰ですか」と迫った。男は「なんで僕だけそやって言われるんですか」と語気

を強めた。他の参加者から、名誉毀損の恐れがあるのでは、などといさめる声も上がった。だが、指摘した

住民は引かない。

②男は身分証を求められ、「免許証を持っていない」と言った。

メンバーの間で、保険証を持って来たら疑いは晴らせるのでは、という話でまとまった。

自室はすぐそこはず。男は立ち上がり「1回ちょっと家に」と言い残して、部屋を出た。

委員会の部屋から出た男に、なりすましを疑う別の関係者が「お待ちいただけますか」と声をかけた。

関係者が繰り返すその場にとどまるよう伝え、男は「警察呼びますよ」と言った。

関係者は「すでに警察を呼んでいる」と返す。

男は「もういいですって」と言うと、突然走り出した。

「止まれ」という声を聞かずに走り続ける。関係者が男に声をかけてから2分後、姿は見えなくなっていた。

③通報を受けた神奈川県警の警察官が委員会の部屋に入った。

住民の指摘で、逃げたのとは別の男も住民になりすまししている疑いが浮かび、この男は現行犯逮捕された。

捜査関係者によると、5月17日午後、正当な理由がないのにマンション内に立ち入ったという住居侵入容疑。逃げた男も同容疑で6月3日に逮捕された。

2人はいずれも大規模修繕工事の施工会社（大阪府東大阪市）の従業員だった。その後、2人は処分保留で釈放された。

管理組合の記録によると、2人は9カ月間ほど、住民になりすまして委員会に参加していた。

④5月に大規模修繕委員会に参加した際、外部から情報を得た参加者から指摘されたことが、発覚のきっかけだった。

昨年5月に1回目の委員会が開かれた。管理組合の記録によると、逮捕された2人は昨年8月の4回目以降、事件当日を含めて5回以上、委員会に参加していた。

⑤1人は昨年9月、コンサル会社を公募するための要件を私案として提示。見積もりや問い合わせ対応の実務もこの男が担当することになった。

公募には14社が応募。委員会での議論を経て今年3月、大阪市のコンサル会社に依頼する方針が管理組合の総会で決まった。

2人は、県警に容疑を認め、「大規模修繕委員会に適正な進め方を教えるためだった」「会社の利益のためになるとも思った」と供述した。

発注先に内定した大阪市のコンサル会社の社長は取材に、自身は、2人が所属する修繕工事会社の

元社員であると明かした。住居侵入事件を受けてコンサル会社の選定は白紙になり、施工会社も決まっていなかった。住民らは、男らが委員会に提示したコンサル会社選びに関する資料には、事実でないデータが記載されていたとみている。

自社が工事を受注するために 2 人は委員会に潜入し、議論を誘導したとみて、偽計業務妨害罪での警察への告訴を検討している。

⑥マンションの住民女性の 1 人は取材に、自宅ポストに入っていた「覆面調査のアルバイト」のチラシに応募し、男らと会ったことを明かした。

男が委員会に「代理」として出席することを了承。男は無断で女性の夫を名乗っていたという。

2 人の勤務先の大規模修繕工事施工会社の本社は大阪府東大阪市にあり、東京都内に拠点を持つ。従業員数は 100 人以上。同社は取材に、2 人が 2014 年と 18 年に入社した営業担当の従業員だと認めた。

2 人が大規模修繕委員会に参加した理由や同社の指示の有無については「警察による捜査中ですので回答は控えさせていただきます」。

事件について「深くおわび申し上げます」とし、「社内規定の見直しと社員教育の徹底、コンプライアンス体制の強化を進めてまいります」とした。

発注先に内定していた大阪市の大規模修繕コンサルタント会社の社長は、自身は東大阪市の工事施工会社の元社員だが、資本関係はないと説明した。

取材に「大規模修繕委員会内でのやり取りに関しては全く関知をしていない」とし、「両容疑者側と調整等をした事実も一切ございません」と回答した。

住民の女性が受け取ったチラシに連絡先が書かれていた大阪市のマーケティング会社は、文書と電話で取材を申し込んだが、期限までに回答がなかった。

(朝日)

1. ■ 始まりは「覆面調査」のチラシ なりすまされたマンション住民の後悔 2025 年 6 月 27 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST6V3SMWT6VUTIL00DM.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①首都圏のマンションで 5 月、大規模修繕委員会に男 2 人が住民らになりすまして参加し、住居侵入容疑で神奈川県警に逮捕された。

マンションへの違法疑いの「潜入」のきっかけは、1 年以上前にさかのぼる。なりすましを招くことになった住民が取材に応じ、経緯を振り返った。

②昨年 3 月の平日の朝。首都圏のマンションに住む 30 代女性は、自室の郵便受けに茶色の A4 サイズのチラシが入っているのを見つけた。「ミステリーショッパー（覆面調査）のアルバイトをしませんか？」一般客を装い、飲食店の接客態度などを調べる仕事の募集だった。女性は育休中で、「子ども連れでもできる」「日中も好きな時間にできる」といった文言に引かれた。チラシに載っていた QR コードから応募した。

③大阪市のマーケティング会社から電話があり、自宅近くのカフェで仕事の説明を受けることになった。担当者は「マンションの大規模修繕の調査の仕事をメインで進めたい」と言った。担当者は続けた。住民らでつくる大規模修繕委員会が不正がないか、正常に機能しているかどうかの内部調査をする。マンションの管理会社から依頼されている――。

担当者は、女性の夫の立場を借りて委員会に出席したいと申し出た。「外部の目が入ることはいいこと」「会議で口を出すことはない」「報酬は毎月1万5千円相当の商品券」。そうたみかけてきた。

女性は他の住民と深い交流はなく、不審に思われる心配はなかった。応じることにした。

④管理組合の理事会の議事録などをマーケティング会社のLINEに毎月送った。

しばらくして大規模修繕委員会のメンバーの公募があり、昨年7月、自身の夫の名前を書いて提出した。後に住居侵入容疑で逮捕される男とは今年4月、近所のカフェで初めて会った。マーケティング会社の担当者も同席した。男は、自身が大規模修繕委員会に参加していると明かし、「もし誰かに聞かれたら、旦那さんの兄だと言う」と言った。

他の住民に聞かれた場合に備え、子どもの名前や生年月日、学校、乗っている車種も教えるよう求めてきた。

⑤男は委員会に参加する時、他の住民の後ろについてオートロックの自動ドアから入っているといい、「少し怪しまれている」と明かした。

共用部分に入るための合鍵の手配も依頼してきた。女性はすぐに対応した。「こんなに協力的な人はいない」と感謝されたが、仕事なので当たり前だと思っていた。

しかし――。「どういことですか」。5月17日午後5時ごろ、大規模修繕委員会のメンバー4人が突然、自宅を訪ねてきた。男が夫の兄を名乗るのではなく、夫の名前を使って委員会で積極的に発言していたことを知った。

マーケティング会社のLINEから「お話ししたいことがある」とメッセージが来ていた。「至急お電話いただけますか？」と返信した。既読になったが、連絡はなかった。この直前、男は委員会のメンバーらに問い詰められ、マンションから走って逃げていた。

住居侵入容疑で逮捕されたのは6月3日だった。

女性は、管理組合や神奈川県警に経緯を説明し、謝罪した。事件で大規模修繕工事の議論は白紙になり、スケジュールは遅れている。

⑥「内部調査ではなく、なりすましが目的だと分かっていたら、引き受けなかった。住民のみなさんをだました形になり後悔している」

マンションの管理会社は取材に、このマーケティング会社やその他の企業に内部調査を依頼した事実は「一切ございません」と答えた。

マーケティング会社には数回、電話とメールで取材を依頼したが、期限までに回答はなかった。

⑦住民なりすましをめぐる経緯

2024年3月 住民女性覆面調査のアルバイトに関するチラシを見つける

5月 1回目の大規模修繕委員会

7月 女性が夫の名前で委員会に参加を申し込む

8月 逮捕された男2人が4回目の委員会に初めて参加。

以降の参加はそれぞれ計 5 回以上

9 月 男の 1 人がコンサルタント会社公募の要件の私案を提示

2025 年 3 月 管理組合の総会で、公募に応じた 14 社の中から大阪市の大規模修繕コンサル会社に
発注する方針が決まる

5 月 17 日 男 2 人が委員会に参加。

なりすましを指摘され、1 人は住居侵入容疑で逮捕。

もう 1 人は逃走

6 月 3 日 もう 1 人が同容疑で逮捕

タワマン

4. ■ 入居率半分以上晴海フラッグ、マンションバブル崩壊きっかけに? 榊 2025 年 7 月 22 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2025/07/22/127747/>

概要

①マンションの資産価値は、ほぼ 100%が立地で決まる。

このマーケットは時々「狂う」ことがある。「マンションの資産価値は立地で決まる」という原理原則から 逸脱した市場価格が形成されることがあるのだ。幸い・・・というべきであろうか、現在も続く局地バブルはまだ崩壊していない。ただ、このあとはそう長くは続かないだろう。

②仮に今のバブルが崩壊するとすれば、上述の原理原則から外れて、最も「狂った」価格が形成された物件がその先鞭をつけるのではないか。

私が見るところ「晴海フラッグ」というマンションである。この物件の最寄り駅は都営大江戸線の「勝どき」駅。そこから徒歩で概ね 20 分程度離れている。これは毎日歩ける距離ではない。そんな場所に分譲 4145 戸、賃貸 1487 戸、あわせて 5632 戸のマンションが完成してしまった。全体が完成して約 1 年以上が経過している。

③これらのマンションを買った人は誰なのか。また、いったいどれくらいの人が住んでいるのか。いかにも不思議である。

分譲住戸の抽選倍率は最高で数百倍。人気沸騰で、ほぼ「即日完売」状態だった。

私から見れば「狂った」状態である。最もマイナーと言ってもいい大江戸線の駅から歩いて 20 分のマンションを、大勢の人が争って買おうとしたのである。

しかし、彼らは今のところ「勝ち組」である。中古マンションとして売り出されている住戸は、新築分譲価格の 1.5 から 3 倍程度になっている。これもまた「狂って」いる。

④とある休日の昼間、私はこの街を見に行っただ。当初の想定居住人口は 12000 人。

ところが私が小一時間、うろついていた間に見かけた人影は 100 人に満たない。

街の中にあるスーパーにも入ってみたが、黒字経営を確信できる賑わいはなかった。むしろ経営が「大丈夫か」と思えるほど人影まばら。この街には、いったいどれくらいの人が住んでいるのか？ 賃貸住宅の募集を公式に行っているサイトに表示された「募集中住戸」は 197 戸（7 月中旬時点）。また住宅の検索最大手で調べた「賃貸募集」の件数は 566 戸（同）。こうした数字から、実際に居住実態がある住戸は半分以上と推定できる。3 割未満、ということもあり得るだろう。つまり、賃貸用住戸は半分も埋まらず、分譲住戸も居住用として買われた住戸はあまりなく、ほとんどが何らかの投資用目的の購入。

約 1 年前に NHK が報道していたが、ある住棟の約 3 割は法人名義だったとか。普通のサラリーマンが「住むため」に購入した住戸は、いったいどのくらいの割合なのか。

この街の傍に地下鉄を敷設する計画があるにはあるが、実現したとしても 20 年や 30 年はかかりそうだ。

その頃には、今の高島平団地のように老朽集合住宅の街になっている可能性が高い。

こういう「狂った」市場価格が形成された場合、下落し始めた時は半ばパニックになる。平成大バブル期に「狂った」価格が形成された別名「チバリーヒルズ（千葉市）」は、市場価格が最高値の10分の1以下まで下がった事例が珍しくない。

晴海フラッグがそこまで下がるとは思えないが、「狂った」価格はいずれ残酷な調整局面を迎える。

3. ■ タワマン「快適さ」が街の歴史を破壊する根本理由 伊綾英生 2025年6月29日

<https://merkmal-biz.jp/post/95862>

概要

①高層マンションが立ち並ぶ湾岸地区や再開発された街には、古くからの住民たちが築いてきた商店街や町内会のつながりが今も残っている。

しかし、その接点では、静かに摩擦が広がりつつある。2025年3月にSNS上で話題となった「うなぎ店クレーム騒動」は、その対立の一例にすぎない。

②この騒動は、ある老舗のうなぎ店の隣に、近年建てられたマンションの住民が苦情を出したことから始まった。

うなぎを焼くときの煙やにおいが不快で、生活に支障があるという理由である。これに対し、とある飲食店の関係者が「最初からその場所に住まなければよい」とSNSに投稿したことで、瞬く間に多くの反応が集まり、議論は全国に広がった。

別の投稿では、「べらぼうめい、江戸っ子は匂いで白飯三杯食えらあ」といった、地域文化への誇りを強調する言葉が使われた。多くの人が共感を示し、非難の矛先は老舗ではなく、あとから引っ越してきた住民に向けられた。

「あとから来て文句を言うのはおかしい」「老舗には敬意を払うべきだ」といった意見が相次いだ。この議論は、地域の文化をどう守るかという問題から、都市開発が引き起こす文化の衝突という、都市生活の根本的な課題へと広がっていった。

③この事例から見てくるのは社会学者の宮台真司氏が、長年警告してきた「新住民化問題」と呼ばれる構造的な課題である。

新住民化問題とは、その土地に長く住んでいない人々が多数を占めるようになることで、地域に根づいてきた風習や慣習、暗黙の了解が軽視されるようになる現象を指す。これらは、快適さや効率性といった現代的な価値観によって、次第に排除されていく。

宮台氏は、2020年10月22日のX（旧ツイッター）で「それがこの25年間、各所で語ってきた「新住民化問題」です（土地にゆかりのない者たちのマジョリティ化による「合理的な非合理」の徹底排除（危険遊具排除・組事務所撤廃・店舗風俗一掃・モンスターペアレンツ・子供の抱え込み・夕方以降の外遊び禁止・よそんちでの晩ご飯禁止など）。クソ社会化です」

④都市では、人の入れ替わりがいつも起きている。

戦後にできた団地やニュータウンでは、同じ時期に引っ越してきた人たちが横のつながりを持ち、地域に新しい文化や生活習慣をつくりあげてきた。

しかし、今のタワーマンションでは、そのような関係が生まれにくい。すでに人が暮らしている地域に、高い建物が建てられ、収入の多い人たちがあとから住むようになる。そのため、そうした人々は、まわりの地域のおかげで、物理的にも心理的にも孤立しやすい。

⑤タワーマンションの住民は、近所との関わりをできるだけ減らし、便利さと安全を重視して暮らしている。建物の共用部分は管理会社が管理しており、住民どうしのつながりを前提としていない。そのため、近くにある店や暮らしの文化に対する理解が浅く、ちょっとしたちがいがすぐに「問題」として扱われやすい。

これに対して、昔からその地域に住む人や店は、生活の音やにおい、人との会話などを、都市のふつうの風景として受け入れてきた。前述のうなぎ店の煙も、ただのにおいではなく、長い年月この土地で仕事を続けてきた証である。

だが、その煙が、タワーマンションに住む人たちにとって「快適な生活をじゃまするもの」と見なされたとき、双方の感じ方のちがいは、深い断絶を生むことになる。

⑥このような摩擦を減らすために大切なのは、生活圏についての説明責任である。

不動産業者や開発業者は、物件を紹介するとき、「まわりに何があるか」「地域ではどのような暮らしが行われているか」を、しっかりと伝える必要がある。

パンフレットに書かれている商業施設や、駅までの所要時間だけでは足りない。

「朝 7 時に開くパン屋がある」「夏には神輿が町を通る」「昼どきに老舗の店から煙が上がる」といった具体的な情報がなければ、新しく住む人は地域をただの空間としてしか見られない。

⑦行政にも役割がある。地域の変化に対応するため、調整の役目を果たさなければならない。

開発が行われるときは、都市計画の段階から地元の住民と話し合い、どこで摩擦が起こりそうかを前もって調べるべきである。住民説明会やまちづくり協議会といった仕組みを整え、新しく来た人と昔からいる人が交流できる場を意識してつくる必要がある。そうしなければ、都市の中には解けない対立が残ってしまう。

⑧現代の都市では、いつまで住むかわからない暮らし方も、この問題をより複雑にしている。

転勤、生活スタイルの変化、投資目的の住宅購入などにより、人はその土地に「住んでいるけれど、関わっていない」状態になりやすい。地縁や血縁、商店街のようなつながりが弱くなり、人々の感覚は生活のなかの小さな違いや不快感を排除する方向へと進みがちである。

⑨このままの状態を放っておけば、地域に根づいた文化や歴史、小さな商売の土台が不安定になる。それは都市の見た目を同じようにし、都市の魅力そのものを失わせることにつながる。なぜなら、都市の価値は、高い建物の景色や新しい駅前のきれいさだけでなく、その土地にしかない経験があるかどうかで決まるからである。

⑩では、結局のところ、タワーマンションの新住民と旧住民は、どうすればうまくつきあえるのか。

まず必要なのは、生活の場が重なる仕組みをつくることだ。

タワーマンションでは、部屋のなかだけで生活が完結しやすい。そのため、地域社会との接点がなくなり、ほかの人との関わりが「トラブル」としてしか現れなくなる。こうした断絶を防ぐには、地域とのつながりをつくり直す必要がある。

例えば、商店街や個人店とマンションの管理組合が連携し、地域限定の優待券を出す。地域イベントへの招待制度を導入する。そうした工夫によって、経済活動を通じた日常の接点が生まれる。町内会と管

理組合の情報交換や、災害時の協力体制づくり、地域の清掃や防犯活動への参加も効果がある。行政が調整役となり、これらの活動を義務ではなく「資源」として位置づける制度も必要だ。

⑪さらに、制度として整備すべきもののひとつが、「不動産契約書に地域情報を記すことの義務化」である。いまの物件案内や重要事項説明書には、近くの施設や駅までの時間などは書かれているが、生活文化についての情報は書かれていないことが多い。例えば、老舗の飲食店の煙や、商店街の営業時間、神輿の巡行、地域に特有の生活音などである。これらは、新しく住む人の体験に大きく影響するあとから起こるトラブルを防ぐためにも、契約の前に正しく伝えることが必要だ。

⑫地方自治体にも責任がある。

とくに 100 戸以上や、ある一定の広さをこえる大きなマンションには、「地域への貢献」を義務とする条例が求められる。

例えば、

- ・町内会と定期的に話し合う場をつくること
- ・防災訓練への参加
- ・建物の一部を地域の集まりに使わせること

などを、条例に盛りこむべきである。

これにより、地域とのつながりを努力目標ではなく「制度上の決まり」としていける。

⑬開発を行う会社に対しても、「地域との接統計画書」の提出を義務づけるべきだ。

この書類には、騒音やにおいの影響だけでなく、近くの店との共存の考え方、地域行事への対応、住民が地域と関わる機会などを記す必要がある。これにより、タワーマンションは、まわりから切り離された“要塞”ではなく、地域の一部として受け入れられる存在に変わっていく。

⑭また、もしもトラブルが起きたときには、地域の外にいる第三者が調整役をつとめる制度も考えるべきだ。感情的な対立を避けるには、信頼できる人が間に入って、互いのいい分を見える形にし、落としどころを見つけることが重要である。

この考え方は、欧州や北米の都市で広まっているコミュニティ・オフィサーとも共通している。

⑮都市の魅力は、多様性にある。ちがう価値観がぶつかる場で、何を変えて、何を残すか。それは都市の成熟度をはかるものさしでもある。都市は人を選ばない。

その原則を守るには、共に生きるための制度づくりと、つながりの場をつくること、今もっとも重要な投資となる。摩擦は都市が成長するための材料である。

火種を消すのではなく、ていねいに育てて、光に変える努力が求められている。

2. ■タワマン増殖で「西日すら当たらない」中央区「勝どき」未並 俊司 2025年6月28日

<https://toyokeizai.net/articles/-/887407?display=b>

概要

①2008年、勝どき地区に最初に建てられたタワマン「THE TOKYO TOWERS」2010年には「勝どきビュータワー」が竣工し、街の風景が一挙に変わった。

この土地で長くクリーニング店を商う平松義和さんに話を聞くことができた。

「母親の代からタバコ屋をやっていたね、その頃はパンとか雑貨も売っていた。平成の10年（1998年）くらいからクリーニングの取り次ぎをはじめた。」

「小学校はここから歩いてすぐの月島第二小学校に通ってた。友だちもたくさんいて賑やかだったけど、最近ではほら、歳も歳だから老人ホームに入ったりとかして、寂しくなったよ。」

②2000年に大江戸線の駅ができてからは再開発が進んだから、立ち退きやなんかで勝どきから出ていく人も増えた。タワマンのおかげで街は賑やかになってるけどさ、私らみたいな古くからの住民にとっちゃ、寂しい気もするね」（平松さん）

「昔はこのへんは、長屋が多くてね。石川島が近いから、船の部品を作る町工場なんかもたくさんあった。それも時代とともに減ってきた。大江戸線の勝どき駅ができる前のバブル全盛のころも、このあたりはわりと注目されていたんだよ。地上げみたいなこともけっこうあったね」（平松さん）

近所の住民に話を聞くと、バブルの時代には十数坪の土地に2億円の立ち退き料を提示された家もあった。

③「最近ではタワマンの住民さんが増えて、昔からの人が減ってきたから、街を歩いていて“ようっ元気が”みたいな挨拶がめっきりなくなったね。でも昔は地元の住民の結びつきは強くてさ、“無尽講”ってわかるかな。近所の住民でグループをつかって、毎月少しずつお金を出し合って、それを貯めておくんだ。誰か困ったときにはそれ配分したりね。そういうつながりがあったけど、今はなくなったねえ」

④平松さんが小学生のころ（1950年代前半）は、隣接する晴海地区に進駐軍の飛行場があった。その敷地のすぐそばには畑が広がっており、子どもたちの格好の遊び場になっていたらしい。

「友だちと駆け回ってさ、肥溜めにハマったこともあるよ（笑）。そんな環境で育ったんだけど、私が住んでいるところ一帯も再開発計画が決まっているんですよ。まあ、10年以内には私も引っ越すことになるだろうね」（平松さん）

⑤左がパークタワー勝どきミッド。右がパークタワー勝どきサウス（筆者撮影）

その真向かいに、気になる店を見つけた。

2棟のタワマンから、通りを挟んで10階ほどのマンションが並んでいる。「喫茶店ダンダン（中央区勝どき4-4-5）」は、築60年の建物をリノベーションし、2024年の8月にオープンした新しい店だ。

店主の高島恒一さんはこう語る。「祖父の代から3代、築地で干物や練り物など、加工品の仲卸をやっていたのですが、時代の流れもあって、そうした加工品はスーパーで買うようになってきた。思い切って仕事を整理し、自宅をリノベーションしてこの店を立ち上げることにしたんです。今は午前中に豊洲市場で仲間がやっている仲卸の店舗で働いて、昼前にこの店にきて、ランチのための料理をつくります。娘も手伝ってくれるので、楽しくやっていますよ」

⑥勝どきの人口は2020年の4万5503人から2050年には5万9349人に増えると予測されている。（「30年間で人口が増加・減少する駅ランキング（2024年7月23日）」）

「タワマンが増えたことでお金持ちも多く移り住むようになってきたけど、かつての勝どきは本当に庶民の街だったんですよ。今は少し離れたところに引っ越しちゃったけど、昔はすぐ近所に住吉神社があったということもあり、今でも地域のお祭りなどは賑やかです。大江戸線の勝どき駅ができて、タワマンが増えて、街の姿は激変したけど、寂しさはそれほどありませんね。ただ、昔の写真を見ると“ああ、懐かしいなあ”とは思います」

(高島さん)

店を手伝う娘の雪那さん「地域にこうした喫茶店が少ないこともあって、お客さんはほとんど近所の人です。タワマンに住んでいる人も来てくれますね。割とリピーターになってくれる人もいて、そうしたお客さんに支えられています」

今後は「喫茶ダンダン」のような店が求められる地域になっていくのだろう。

⑦時代の流れだから、タワマンが建つことに反対はしないが、唯一「日当たりだけは気になる」と高島さんは話す。

「昔は長屋とかあまり高くないマンションとかが多かったから、日当りは良かったんですけど、目の前にでっかいタワマンができたので、日の当たり方がすっかり変わってしまった。南側にタワマンがあるから、日中の日当たりが良くないのはわかるけど、西日すら当たりませんからね。冬は以前より気温が下がった気がしますよ（笑）」

1. ■倍率 100 倍タワマン転売戦争、予約代行の「闇バイト」 楽待編集部 2025 年 6 月 27 日
https://www.rakumachi.jp/news/column/372569?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①東京都内で、居住用にタワマンを探しているという Rara さん（仮名）。

今年 2 月、中央区にある総戸数 2046 戸の大規模タワマン「ザ・豊海タワー マリン&スカイ」のモデルルームを訪れた際、隣の部屋に同じく内見に来ていた 2 人組による「不思議な会話」を耳にしたという。

「たぶん中国の方だと思うんですけど、日本語がわからないみたいで。通訳を通じて『ローンは組めないけど、お金はあるから絶対に見せて欲しい。説明はいらぬので早く申込書をくれ』みたいなことを言っていて」「いま考えると、あれは『予約代行』の人たちだったのかもしれませんが。実は私も、ある人物から予約代行を依頼されたことがあるんです」と振り返る。

②ある人物とは、普段から SNS で新築タワマンについての情報を発信していた X 氏だ。

「(X 氏の) 当選確率を上げるために、『物件の抽選枠を代わりに取得して欲しい』という依頼でした。バイト代として 1 万円を支払うという条件で、友人や親戚を誘ってもいいと言われたんです」

「私は (X 氏からの誘いを) 良くないことだと分かっていたので断りましたが、もしマンションに興味を持つ以前に、友達から気軽なバイトとして誘われていたとしたら、リスクに気付かず参加していたかもしれません」
(Rara さん)

③「リビオタワー品川」で、同じく X 氏から予約代行依頼を受けたという別の人物からの証言も得られた。内容を総合すると「予約代行」の全体像は次の通りだ。

関口郷思弁護士は「デベロッパーが転売目的の購入を禁止している場合、代行者が依頼者に所有権を移す目的を隠して購入したとして、詐欺罪に問われる恐れもある」と指摘する。

依頼者についても、他人の名義を借りて購入した場合には詐欺罪が成立するという。

「実際に、過去には他人の名義を借りてライブチケットを購入した方が『電子計算機使用詐欺罪』に問われた事例があります。ただ名義を借りるだけ、と軽く考えないことが重要です」と関口弁護士。

④X氏に取材を申し込んだところ「予約代行依頼のLINEを送ったことは事実ですが、周囲の反対もあって依頼を取りやめました」「自分が住む家として、キャッシュで購入する予定でした。短期転売の意図は全くありません」と打ち消した。

⑤人気タワマンを巡る騒動はSNS上でしばしば見られる。

竣工前タワマンの「一斉転売」もその1つだ。

今年4月から5月にかけて、豊海タワーおよびラジオタワー品川では、竣工前の転売住戸がそれぞれ20件以上ずつ、REINSに掲載されたことが話題となった。これらの物件を仲介していたのが、Y氏が代表を務める不動産会社だ。抽選に外れてしまった購入希望者が多くいる中、新築価格に約1.5倍のプレミアムを乗せた価格で一斉に売り出していたことで、Y氏がSNS上で批判を浴びる形となった。

⑥Y氏に話を聞くと「当時、大量の転売住戸を仲介していたことは事実です。湾岸のタワマン市場を盛り上げたい一心で大々的に販売活動していましたが、倫理的配慮に欠けていました。実需の方々には不快な思いを与えただけでなく、仲介を任せて頂いたオーナーにも誹謗中傷が及んでしまい、本当に多くの方に迷惑をかけたと思います」と反省を口にした。

批判的となった値付けの根拠については「現在の新築販売価格と比べると確かに割高ですが、都心のタワマン価格は過去2年で倍近く上昇し続けてきました。仲介を依頼頂いたオーナーも基本的には竣工後の転売決済を前提としており、引渡しまでに相場が追いつくと見ていたので、安値で売り出す理由がなかったという背景もあります」と語る。

⑦豊海タワーやラジオタワー品川は、竣工前の物件であり、再販物件の市場価格が形成されていない状態であった。そうした中、大量の物件が高値で売り出されれば、未形成の相場価格が一気につり上げられる可能性もある。

仮に当該マンションに当選している人物が、大量の物件を高値で売り出すことができれば、自らの物件の市場価格も高騰することになる。Y氏の行為には、こうしたいわば「相場操縦」の目的があったのではないかと問題視する声も挙がっていた。

これについては、Y氏自身も「私も1人の当選者として、価格が上がってほしいという思いはありました」と認めている。

⑧関口弁護士によれば「基本的に、今回のY氏や、Y氏に仲介を依頼したオーナーの行為は、それだけで法律に抵触することはない」「例えば株式投資では、売買の意思がないにもかかわらず、価格を吊り上げる目的で嘘の注文を入れる『見せ玉』は、金融商品取引法で規制されています。しかし、不動産業界では現状このような規制はありません」

⑨また、時期を同じくして話題になったことから「Y氏はX氏の予約転売にも関与しているのではないか」という憶測も飛び交ったが、この点についてY氏は「本当に一切関与しておらず、全く事実無根の誤解です」と否定する。

「そもそも、予約代行のアルバイトを募ること自体、極めてリスクが高いと感じます。手付金を支払った後に代行者に逃げられたり、引き渡しの際に、購入資金を持ち逃げされる恐れもあるため、少なくとも私には実現性の低いスキームに思います」とY氏。

またそのような危険を冒さずとも、資金力が潤沢にある投資家や不動産事業者であれば、家族や親せきなどの身内やグループ会社の名義を使って大量申し込みができたのが実情だという。

「事実、私を含め周りの投資家たちも、リビオタワー品川の1期1次販売では、同じ方法で複数住戸に申し込んでいる人が多くいました」(Y氏)

⑩リビオタワー品川第1期1次販売では、平均倍率が12.3倍、最高倍率は139倍であったことが公表されている。

だが、実際にY氏が当時掲載していた仲介物件のリストには、同じ名前の売主が複数記載されていた。「実需の方で落選する方が多くいた一方、1人で3～5戸を入手するような投資家の購入が多数出たことで、弊社でも数多くの仲介案件をお預かりすることができた、というのが実情です」とY氏は明かす。

⑪気になるのは、これらのマンションを分譲するデベロッパーの販売方針だ。

■三井不動産の回答

買主たる権利義務の譲渡は禁止しており、当社のご契約いただいたお客様にお引き渡しをさせていただきます。ご契約者様の二次売買契約がどの時点でご契約されているかについて、当社はその当事者になく、ご回答いたしかねます。

■日鉄興和不動産の回答

(竣工前転売の存在について) 認識しておりません。

なお、登録から引き渡しまでの間の名義変更はできないため、権利譲渡(売買契約上の買主の地位の譲渡)を行うことはできません。

予約代行について三井不動産は「当社は関与しておらず、そのような行為があるという事実は確認できておりません」との回答だった。

■日鉄興和不動産の回答

「現時点では把握しておりません」としつつ「公平性の観点から望ましくない、名義貸しによる購入を防止する観点から、購入資金の提供者に関する確認を行っております」としている。

(楽待新聞

団地再生等

4. ■ 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

概要

- ①旧石神井公園団地では、ほとんどが「所有者＝居住者」であったのは幸いと言っていただろう。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。
- ②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。
- 共用施設も刷新された。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。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建て替えの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。
- 旧石神井公園団地が建て替えに成功したのは、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。
- ④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。
- 黒河内さんは1967年から旧石神井公園団地に住んでいた。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。
- 建替組合の理事長就任前は管理組合の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。双方が納得する形で合意まで漕ぎ着けるまでには、神経をすり減らすことが多かったことは容易に想像できるだろう。

3. ■ 築 56 年公団住宅の入居率が劇的回復！ 福岡グッデイ団地 2025 年 7 月 18 日

https://forbesjapan.com/articles/detail/80650?utm_content=order-7&utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=2313-daily

概要

①2024 年から高入居率を維持している築 56 年、330 戸の団地がある。福岡市東区にある、福岡県住宅供給公社管轄の「名島団地」だ。

この団地もかつては空室率が上昇し、2023 年には 3 割を超えていたという。V 字回復の決め手は「DIY」だった手がけたのは、福岡県を中心に北部九州・山口に 65 店舗と EC サイトを展開するグッデイ。まもなく創業 50 年を迎える、ホームセンターの先駆的企業だ。

②そもそも空室対策として「団地の DIY 企画」を打ち出したのは福岡県住宅供給公社だ。

その内容は、名島団地居住者が居室の DIY を行った際に、届出提出で現状回復義務が免除されるという画期的な企画を打ち出したが、思うように普及しなかった。

そこで、制度の普及を手伝ってほしいと持ちかけた先が、グッデイだった。さらに新規入居者には DIY に必要な工具や資材など 2 万円相当分を進呈した上に、DIY を条件に入居から 2 カ月分の家賃を無料にした。

③「当社には、DIY アドバイザーの資格を持った社員が多いものの、実際にはその技術を活かす“箱”がありませんでした。一方、公社は“箱”はあるものの“モノ”がない。Win-Win の関係で始まったのが、『グッデイ団地』でした」

柳瀬の祖父が創業したラジオパーツの販売会社、嘉穂無線（現嘉穂無線ホールディングス）は、祖父がこだわった“修理して使う”ことを企業理念に据えていた。柳瀬は、この修理文化を大切にしたいと DIY の普及に力を入れる。

「昔は皆、家も自分で補修していました。それが高度成長期に入って業者に任せることが当たり前になってしまった。しかし、これからは少子高齢化で職人も減っていきます。人口減少が進む中、もう一度建て替えるというも採算が合わない。そこで DIY によるリノベーションが課題解決になると思うのです。日本人は手先が器用ですし、DIY に向いています。やりたくないと思っているわけでもなく、単にやる機会がなかっただけ。やってみると楽しいだろうなあと思っている人は一定数いるはず。確かに業者にリフォームしてもらえばキレイな空間になりますが、楽しさや達成感はありません。そこで、達成感が得られる体験を伴った

DIY を提案しようと考えたのです」(柳瀬

④2023年の夏。団地再生プロジェクト『グッデイ団地』が始動した。

名島団地内の3戸をグッデイが借り受け、2戸はグッデイのスタッフと取引のある資材メーカーと一緒にDIYを実施。モデルルームを作った。残りの1戸は、住民向けのDIYワークショップ用として活用することにした。2戸のDIYのテーマは、「大人の隠れ家」と「南仏プロバンス風」。同じ間取りの2部屋がまったく違う雰囲気の部屋に生まれ変わり、話題性からメディアで紹介されると、入居者が決まり始めた。

住民らの関心も一気に高まり、ワークショップの参加者も増えていった。

ポイントは、プロによるDIYではなく、グッデイのスタッフがやるということで、住民に“自分でもできる”感を伝えることだ。

⑤「ワークショップでは、実際にDIYを住民の方と一緒にやりながら教えるのですが、団地ならではの大きなメリットに気がきました」

島村菜見子「全て間取りが同じなので、たとえば壁を塗るなら、塗料の必要量から費用まですぐにわかります。押し入れの幅も同じなので、使用するシンデレラフィットの収納ボックスも、自分で探す必要がありません。しかもワークショップ中に当社のECサイトからその場で購入ができる気軽さも、DIYのハードルが下がる要因になったと思います」

⑥そしてネット購入ができない高齢者にも次のような提案をした。

「お年寄りの方には紙に品番を書き、グッデイの店舗スタッフに渡すように伝えていきます。一方、その場で商材を購入してもらえることで、ホームセンターにとっては店舗以外の新たな売り場の開拓にもなりました。さらにスタッフにとっても、店頭での接客の際、実際の使用感も含めて商品を提案できることでお客様に喜んでもらえるように。それが仕事のモチベーションにもなっています」

ただ商品売るだけではない、“頼れる小売業”という明確な差別化戦略を打ち出すことに成功したのだ。

⑦このプロジェクトは、もう一つ思わぬ効果ももたらしたという。

団地内のコミュニティの復活だ。

団地内には雑草に覆われた公園があった。グッデイのスタッフが、その後の維持管理を条件に、店舗で販売している花を植えたいと自治会長に提案したところ、自治会長は快諾。花を植える当日、自治会長自ら雑草を抜いて待っていてくれたのだ。花が咲き誇り、息を吹き返した公園。その後の花の手入れは、住民たちが声を掛け合い、自主的に行っているという。

「団地全体が、他人事ではなく、自分事という感覚に変わっていったようです。DIYを通じていかに自分で手を動かすか、それがどれほど楽しいかを感じてもらえたのかもかもしれません」と島村の声も明るい。

⑧現在、第二弾として、福岡市東区の舞松原団地のDIYにも取り組んでいる。

名島団地よりも若干空室率が高いが、ここでは3部屋のDIYによるモデルルームを予定している。中でも注目したいのは、「セーフ&スマート」をコンセプトにした、高齢者向けのDIYだ。地震対策の家具固定の他、見守りカメラなどのスマート家電の提案も行う。

さらに、名島団地での住民からの要望が高かった、家具の移動などを伴う、住みながらのDIYの方法や、モデルルームのような完璧なDIYは難しそうという声を受け、部分的なDIYも積極的に提案していくつもりだ。

いずれも取引のある塗料メーカーなど、各資材会社のバイヤーも巻き込んで、各コンセプトやテーマに合っ

た最適な商品を提案していくという。小売業がハブとなることで、競合メーカーも集まり、お互いの商品を知る貴重な機会にもなっているのだ。

⑨団地の DIY から、新たな場への展開も始まっている。

福岡県内にある飯塚高校の学生寮の DIY だ。同校は全国でも屈指のサッカー強豪校。サッカー部をはじめ、野球部など強化部の部員が生活する寮は団地と同じく、築年数がかなり古い。彼らに自分の部屋の壁の塗装、床張り、壁紙の貼り替えなど、グッデイのスタッフの指導のもと、DIYをやってもらうというプロジェクトだ。

⑩「自分でリノベーションをすることがいかに楽しく、達成感が得られるかを体験してもらうことで、将来の DIY 人口も増えると思っています。また、彼らにとっては、社会人と共に作業をする中で、勉強や部活とは違う、新たな学びや気づきも得られると思うのです。これが成功したら、次は彼らがよく利用している商店街へも展開したい。増加する一方の空き店舗を、地元の高校生による DIY で甦らせることで、商店街全体の活性化にも繋がるのではと考えています」。

⑪どこでどのような化学反応が起こるか、やってみないとわからないのが、団地プロジェクトのおもしろさだと語る柳瀬。

一例として、名島団地のプロジェクトで、高齢の住民から思いがけない反響があったのが、壁紙でも間取りの変更でもなく、高齢者の目に優しい、リモコンで電気の調光ができる照明だったことに驚いたとも。家電も扱うグッデイにとっては、提案できる商材の幅が広がったという。

DIY を通じた住民参加型の団地再生が、小売業の在り方、さらには地域の活性化にどのようなイノベーションを起こすのか、今後の動きにも注目したい。

(Forbes JAPAN 編集部 文 = 真下智子)

2. ■ 団地老朽化再開発 持続可能な住宅地へ変化 島根県松江市 2025 年 6 月 28 日

<https://news.ntv.co.jp/n/nkt/category/society/nkbb62dde43c0d4d999e7815ddcd11f55d#>

概要

①松江市の中心部、島根県庁や島根大学に近い淞北台団地。

急こう配の坂道があり高低差は 35 メートル以上になります。現在は約 350 世帯が暮らしています。1967 年（昭和 42 年）島根県住宅供給公社が開発し、県営住宅が 10 棟。一軒家を含めると 586 戸あり、入居者は抽選によって決まる、憧れのマンモス団地となりました。

自治会活動が盛んで、住民での盛大な祭りや、子ども会など、交流は盛んに行われました。

②それから 60 年近くが経ちー。

記者「県営住宅は壁の一部がはがれ、老朽化が目立ち空き家も多く見られます」当初は 10 棟が並んでいた県営住宅は老朽化で取り壊され、現在は 6 棟に。166 戸のうち、住まいとして入居しているのは 3 分の 1 にも満たない 48 戸しかありません。多くは空き家です。

③淞北台自治会 松浦良紀 会長「さみしいという感じが先立ちますよね。当時主力だった自治会を支

えた方、現在 80 歳から 90 歳」団地が出来たとき働き盛りだった世代は、平均で 80 歳を超えました。」さらに年々住民が減ったことで、団地の高齢化率は、約 40 パーセントに。平成の終わりごろから本格的な高齢化へと進んだのです。

「独居世帯の高齢者の家を定期的に安否確認するというのがあるんですけど、班の中でお互い声掛けするということができなくなっている」

高齢者を孤立させずに生活を維持することが大きな課題です。

④ 県営住宅の 1 部屋。週 2 回、団地の住民が訪ねてきます。

ここは県営住宅の空き部屋を利用しお茶を囲みながら話をする交流の場。世代間で交流をしてもらおうと、松江市の社会福祉法人が運営しています。

社会福祉法人みずうみ 小笠原温樹 さん「一人暮らしの高齢者も多いですし、いろいろ集まって話すことは認知症予防にもなりますし、笑顔も生まれるのでそういうのもひとつの目的かなと」

⑤ 記者「県営団地の空き部屋はこのベランダを通じて隣の空き部屋もリノベーションして、交流の場として使っています」

空き部屋は 2 軒分をリノベーション。住民から譲り受けた家具などを置き、広くスペースを活用しています。ほぼ毎回、ここに通う、70 代女性。この団地で長年暮らし四季の移り変わりを見てきました。

いつしか、その思いを、俳句にすることが日課となりここに来るたびに、俳句を作っています。猛暑となったこの日、この団地で暮らす思いを俳句に託しました。

「夏陽受け 笑顔で憩ふ 午後 1 時」「楽しいですね。ここがふっきれます。心がほんにいろんなことを考えてるけど、今日も 1 日こころよくすごさせてもらったわ」

⑥ 坂道があるため高齢者にとって、買い物に行くのも一苦労です。そこで、手助けとなっているのが低速の電動カート「グリーンスローモビリティ」です。

運営する社会福祉法人では、松江市の高台にある団地で高齢者の移動手段として電動カートを運行しています。時速は 20 キロ未満。坂道の多い団地では、小回りが利く小型モビリティが大活躍。目的地は団地の中心の高台にある商店です。かつてスーパーマーケットだった空き店舗を利用して週に 2 回弁当や惣菜、菓子などを販売しています。

80 代女性「もうここから下に下りないからね下りれない」

グリーンスローモビリティは自宅から商店に通う人のために運行されていて、すっかり生活の足として定着しました。

90 代女性「うちは(団地で)一番奥だから、あそこからここまで歩くの大変なのよ。助かる助かる」

⑦ こうした、高齢者の生活を維持するための取り組みと同時進行で進んでいるのが、若い世代に向けた再開発です。

取り壊された県営住宅の跡地では新たに 3 棟の県営住宅が作られる計画です。そのうち、1 棟は子育て世帯向けの住宅で若い人たちの定住につなげたい考えです。かつてのにぎわいをもう一度。半世紀の歴史をもつ団地は、高齢化を迎えながらも持続可能な住宅地へと変わろうとしています。

1. ■ 超高齢化する被災地団地群 5 軒に 2 軒は独居、孤独死も高止まり 2025 年 6 月 28 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/d63a7a05413af113f8f3230deeb37ad7993a5240>

概要

①東日本大震災で被災した人のため宮城県内につくられた災害公営住宅（復興住宅）で、住民たちの「古い」が急速に進む。

県のまとめでは、高齢化率は 3 月末現在で 53.7%。体の弱った人、閉じこもりがちの人が増え、コミュニティー活動も難しくなっている。

被災者支援事業が縮小する中、復興住宅は安住の地であり続けるのか。

②内陸部も含め 21 の市町が 1 万 5823 戸の復興住宅を整備したが、一部は住民に払い下げられるなど、現在は 1 万 5770 戸。鉄筋コンクリート造のマンションタイプもあれば、木造戸建てが並ぶ団地もあり、入居が始まって 10 年前後が過ぎつつある。

入居総数は 1 万 4607 世帯、2 万 6124 人で、県民の 1.2%が復興住宅で暮らしている計算だ。

③被災して入居した人たちはその後、高齢者施設に入ったり、死亡したりして、4 分の 1 超の世帯が退去。

多くの住戸は一般の入居者に入れ替わったが全戸数の 7.4%、計 1168 戸が空き住戸になっている。

被災入居者は現在、1 万 1111 世帯、1 万 8619 人。

65 歳以上が占める割合は、2020 年の 45.1%から 25 年は 53.7%と、5 年間で 8.6 ポイント上昇した。

75 歳以上の人は 33.1%で、こちらも 8.7 ポイントの上昇。

県人口全体の高齢化率 29.5%、75 歳以上率 15.6%（24 年 3 月末）をはるかに上回り、復興住宅は「超高齢化」しつつある。

④パートナーが亡くなるなどして、独居の高齢者が増えているのも特徴だ。被災入居者のうち単身高齢者は 23.8%、世帯数で見ると 5 軒に 2 軒は、お年寄りの一人住まいだ。

⑤全入居者の 28.7%にまで増えた一般入居者は、高齢化率が 26.6%と比較的若く、全入居者の率を 45.9%まで押し下げている。

ただ、復興住宅の自治会役員は当初の被災入居者らで担っている所が多く、年をとってゆく被災者と、現役世代の一般入居者が、一緒にコミュニティーをつくっていくかどうかがこのからの課題だ。

⑥県は、警察が復興住宅の独居者の死体を取り扱った件数について集計しており、復興住宅がほぼ完成した 17 年からは年間 30～50 人台で推移。23 年は 53 人、24 年は 51 人と高止まりを続け、今年も 1～4 月だけで 25 人と、ハイペースだ。14 年からの累計数は 406 人で、男性が 73.9%を占める。60 歳以上が 85.7%と、高齢者のリスクが高いが、50 歳代の男性も 41 人が孤独死している。

復興住宅だけの課題ではないが、どうやって地域で支え合い孤立を防ぐか、自治体や住民は頭を悩ませている。

（朝日新聞）

環境問題等

3. ■大規模団地の再開発は高齢者の敵？ 成功例の住民に聞いてみた 2025年4月26日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/401039>

概要

①高島平団地。

「建て替えたら家賃が高くなるので、年金暮らしは住めなくなる。仕方ない」と、うつむくお年寄りを見かけた。調べてみると、賃貸住民が UR や自治体と話し合い、住民の意見が住まいや街に反映されて、建て替え後も多くの人が住み続けられる団地があった。団地建て替えの経験を語る「多摩平の森」

②子育て世帯やお年寄りでにぎわうこの場所には、もともとは UR の前身、日本住宅公団の多摩平団地と商店街があった。最大でも 4 階建てまでだった団地は建て替えられ、イオンモールに隣接して 6～13 階建ての 30 棟が並ぶ。UR の「多摩平の森」に生まれ変わった。

③建て替え計画が住民に示されたのは 1990 年。

住民たちは「家賃が高くなる建て替えに反対」と声を上げ、市議や市長を巻き込んで一方的な建て替えにストップをかけた。

建て替え計画が進み出したのは 1996 年になってから。市が高層住宅を建てられるよう地域の用途を変えた。そして、公団は建て替えのために現地事務所の開設について説明に来た。1989 年から団地で自治会長を務め続けている笹原武志さん（77）はその場で提案した「今後は話し合いをしながら検討を進めよう」

公団の職員たちは、これを拒否しなかった。その夜、職員らは「市も含めた三者で勉強会を進める」という企画書を作り、上司に相談した。上司は「それしかないということだね」と言い、勉強会が実現した。

④三者勉強会の基本姿勢は、互いに歩み寄ること。

住民の意見を聞き、公団は「予算内なら喜んで直す」と 50 回以上も図面を書き直した。押し入れをなくし洋服をつるせる納戸にすることや、和室の壁際に板畳を敷いてたんすが地震で倒れにくいようにすることなどの住民の提案が採用された。

2000 年、住民が勉強会で「多摩平の森」という新名称を提案し、採用された。

建て替えにより、洗濯機や冷蔵庫を置くスペースができ、床暖房やエレベーターが設置された。

⑤設備の向上に伴い家賃も上昇し、床面積が 45 平方メートルの場合、月約 6 万円が約 8 万～10 万円に。

ただ、65 歳以上で床面積が 50 平方メートル以下なら家賃はほぼ半額に減額される…などの減額措置がある。それでも厳しい人向けに、自治会は都営住宅の併設を公団に要望。公団と都との土地交換により都営住宅 2 棟が建設され、団地から 30 人以上が移り住んだ。

多摩平に残ることを望んだ住民は団地内の空室に仮住まいし、建て替えた団地に移り住んだ。

それが終わったのは、2008 年だ。こうした「戻り入居」の割合は 5 割程度と一般的には見込まれているが、

多摩平では 6 割と高めだった。住民からは「高齢者が大事にされたことが何より」と声が上がったという。

⑥ 笹原さんは、平日に有給休暇を取って月 1 回の三者勉強会に参加。建て替えでより広い部屋を選び、家賃は 35%の減額措置があったが 4 万円上がった。

「住民は権限やお金、専門知識がない。住民の意見を聞いてもらうのは容易じゃない。住民エゴを捨てて、50 年後にも通用する住民案を提案した」

日野市都市計画課の担当者も「三者勉強会に市がいることで、二者だと崩れやすいバランスが保たれただけでなく、一体的な街づくりができた」

三者勉強会はこれまでに 130 回以上開かれている。今後も、街づくりをテーマに話し合いが続く。

⑦ 飛山さんは就職でいったん団地を離れ、両親も別の所に転居したが、長男を出産後に家族で U ターンした。「駅とイオンモール、子ども家庭支援センターが近い。子どもが急に走り出しても団地は空き地が多いから安心」と子育てのしやすさを理由に挙げた。

⑧ 多摩平団地 1958（昭和 33）年に「富士の見えるニュータウン 40 万坪の緑の町」をうたい、入居開始。庭付きの 2 階建てまたは平屋の長屋「テラスハウス」、3～4 階建ての 247 棟 2792 戸があった。1997～2008 年に 1528 戸の「多摩平の森」に建て替えられた。

旧団地の 4 階建て 5 棟は民間の手で改修され、シェアハウスや高齢者向け住宅、菜園付き賃貸住宅になった。

⑨ 埼玉県草加市の草加松原団地を建て替えた「コンフォール松原」UR が建て替えた団地で最大の 3050 戸、6～14 階建て 30 棟が東武スカイツリーライン独協大学前〈草加松原〉駅の徒歩 10 分圏内に並ぶ。

UR の家賃減額や設備で、2018 年に完了した戻り入居率は 7 割と高い。しかし、建て替えで住民はばらばらになり、建物の高層化で近所付き合いが薄れ、孤独死が相次いだ。「お休み処」は毎週水曜日午前 10 時～午後 1 時までコーヒー 1 杯 100 円で誰でも参加でき、団地内外の住民が交流している。

⑩ 草加松原団地自治会は、建て替えのため UR と 150 回以上の懇談会を重ね、提案が間取りなどに反映された。

自治会の小林光雄事務局長（76）「仕事で家にあまりいない会員は、奥さんや子どもに話を聞いて UR に伝えた。暮らす人の声が一番強い」

⑪ 低所得の高齢者、障害者、母子世帯が建て替え後も住み続けられるよう、市は独自でコンフォール松原を市営住宅として 38 戸借り上げるほか、9 世帯の家賃の上昇分を助成している。

団地跡 2 万平方メートルに整備された公園は、自治会の旧団地の名前を残してほしいとの要望を受け市が「松原団地記念公園」と名付けた。

団地跡に建った分譲マンションと団地に面し、両方の住民が集まってくる。「多世代交流の場です」と小林さん。週末にいろんなお店が集まる「マルシェ」がおすすめという。

⑫ 課題もある。

建て替え前は 4 地区ごとに商店街があったが、建て替えで駅前などに集約され、お年寄りの買い物が不便になった。

自治会は団地内を巡るコミュニティバスの運行を市に要望したが、採算が合わないとして実現していない。

草加松原団地 1962（昭和 37）年に入居開始。

⑬4 階建ての中層棟やテラスハウスなど 324 棟 5926 戸があり、完成当時は「東洋一のマンモス団地」と呼ばれた。2003～18 年に新団地「コンフォール草加松原」に建て替えられた

2. ■高島平団地 タワマンに移転して営業を続けるか、地域の店の答えは 2025 年 6 月 25 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/412721>

概要

①高島平団地

解体される 33 街区には、スーパー2 つに加え、商店街 2 つなども合わせてお店や医療施設など 38 軒が入っている。

高島平駅前のスーパー「東武ストア」の軒下で、半世紀近く家族で営む店がある。

靴や傘の修理、合鍵作成、包丁研ぎをする「吉川リフォーム」女性店主（58）は言った。「建て替える時はもういいかな」夫（60）の母が 1976 年に始めたお店。「オイルショックで節約志向が高まったことで、おふくろが靴の修理を始めたんです」夫は小学生の頃から仕事を手伝い、約 30 年前に継いだ。妻も加わってくれた。夫婦で商売を営み、時代の変化を常にかけてきた。車や家は、鍵を使わずボタンで遠隔操作する「キーレスエントリー」が増えた。2020 年、新型コロナウイルス感染症が流行すると、外出が減り靴の修理の仕事は減った。一方、家で料理する人が増え、包丁研ぎの仕事は増えた。

②団地に住む人の多くが高齢者だ。

店主は、「都営住宅に申し込んでも入るのは難しい。団地にタワマンに入れる人とかいない。認知症で説明がわからない人、身内がいらない人にどう説明するのか」

団地では現在、入居者減少と少子高齢化が進み、外国人住民が増えている。タワマンが建った後に、33 街区は 7 棟全て取り壊される。夫は首をかしげる。「魅力的なものを造って、果たして子育て世帯が来るのか」

③33 街区で、米やたばこを販売する店「ナリマス」店主「1972 年に初代が始めてずっと営んできた。自分は 3 代目。情報が少なすぎる。壊して新しくしたら、（家賃の）お金が高くてだめなんじゃないか」（タワマン建設予定地の）旧高島第七小学校に今ある全部が埋まるわけがない」UR は取材に対し、タワマンに入らない商店には、団地内移転を案内するとしている。

④33 街区の商店街の一つ「中央商店街」の会長でもある店主「UR から何の説明もない。説明をしてほしいと UR に苦情を言っておいて」「建て替えになったら、タワマンには行かない。お店がタワマンに移転したらこっちで営業できなくなるから。

「タワマンに新しく入れるのは何店舗なのか」UR「施設賃借人の皆さまに対しても、お住まいの皆さまと同様、本年夏ごろに計画の内容を説明する機会を設ける予定ですが、その時期及び方法については調整中です」

⑤33 街区の青果店「フレッシュランドマツヤ」「何を言ってもやるからしょうがない。賃貸の身なので。その時考えます」「なるようにしかならない。住んでいる人は出て行くんでしょ。よく考えます」

⑥33 街区にある「すぎ美容室」店主「団地ができた時から続く美容室。店の名前はそのままに、先代から

引き継いで13年」「近場で年配のお客さんが8割。家賃が問題。建物が新しくなると絶対に家賃が上がる。内装には何百万円もかかる」「建て替えて年配の人はばらばらになりお客さんが減る、家賃が高くなる、設備投資。採算が合わない」

⑦33 街区にある理容店「イレブン」「団地ができた 1972 年に父が始めて、後を継いで営んできました」「いま 50 代だけど 10 年近く先の話。建て直された建物に店を構えるには、自分で内装を造り直さないといけないので。ここを壊す時に商売をやめようと考えています」

(東京新聞)

1. ■高島平タワマン計画 住宅の専門家が危惧する「高さ」 東京新聞 2025 年 6 月 24 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/414418>

概要

①板橋区は23日、タワマンが建つ予定の旧高島第七小学校（旧高七小）跡地などの高さ制限を45メートルから110メートルに緩和した。旧高七小西側の区道を延伸して歩道と緑地を横切り都道の高島通りにつなぐことも可能にした。

②区の高島平まちづくり推進課の佐伯和宏課長「団地の少子高齢化、外国人住民の増加など課題が顕在化している。対策は待ったなし」

タワマン建設をはじめとする再開発で「かつて子育て世代でにぎわったように、若い世代に選ばれる街に生まれ変わらせたい」と意気込む。

高さ制限を緩和したのは、旧高七小などの区有地が狭いので多くの戸数を確保するためだという。それでも、戸数には隔りがある。建て替え対象の33街区（7棟1955戸）に対し、タワマンの戸数は400～450戸程度と高島平2丁目団地自治会は推定している。

③地区計画が決定したことを受け止めをURに尋ねると、メールで回答があった。

「今後、団地の建て替えに向けては、URから丁寧なご説明や意見交換等の場を設けるなど、住民の皆さまのご意見をうかがいながら進めてまいります」

URは夏ごろに33街区の住民に説明会を開き、建て替えを正式に表明する。

④33街区がある高島平2丁目団地自治会の堀裕子会長代行（76）「家賃が高くて上り下りが多いタワマンには、ほとんどみんな行かない。特に高齢者にとっては、高い所に住むと外に出るのがおっくうになって体力が落ちるし、人との交流も減って認知症が進むだろう」

タワマンの家賃は未定。URは、ホームページでタワマンについて「都心を愉しむ人のためのワンランク上の選択肢」として、団地とは別の種類の賃貸住宅として紹介している。

⑤タワマンにはスーパーなどの商業施設が入る予定だ。

高島平駅前の33街区は、スーパーや商店、医療施設など38軒が集中しているが、すべて取り壊される。

33街区に53年暮らす堀さんは、こう強調する。「建て替えに協力して団地内で引っ越す住民のために、家とお店のセットが条件だ。部屋と買い物の利便性を確保してほしい」「団地内の空いている駐車場の所に買い物するお店を造ってほしい。団地内を巡回するワゴンを運行し、足が弱った高齢者の足にしてもら

いたい」

⑥高島平三丁目自治会宮坂幸正会長（70）「反対したのに決まったことは非常に遺憾」「UR、区、住民の3者が話し合いながら、住民の安全性を考慮したまちづくりを進めてもらいたい」

坂庭国晴さん（81）は、URの前身の住宅・都市整備公団の労働組合中央執行委員長も務めた。「タワマンを建てる代わりに高島平駅前の33街区を破壊する建て替えは、団地住民だけではなく高島平地域全体の問題だ」

高島平団地内の利用率が低い2階建て駐車場。URは取り壊しを検討している。

⑦「地区計画が決まって、建て替えに向けたバトンは区からURに引き継がれた。URが事業計画を立てるには年単位の時間がかかる」

「工事費が高騰しており、タワマンを建設して採算が取れるのか。このままでは猛烈な高家賃になる」

「区とURがそもそも住民の意見を聞かないで計画を決めるのがおかしい。住民の声を反映したまちづくりに近づけるため、今後は住民がURに対し意思表示を強める必要がある」

⑧地区計画の見直しを求める市民団体「住民参加のまちづくりを考える会@高島平」の山名泉さん（83）「地区計画が決まったのは仕方ないけど、区道を延ばして歩道と緑地を横断させ、車優先の街にするのは絶対だめ」

「タワマンの是非については、住宅の憲法と呼ばれる住生活基本法を勉強する。今後もあきらめず活動を続けていく」

民泊問題

7. ■ 訪日客急増の裏で横行した民泊の違法営業 大阪市 6000 件超を是正 2025 年 6 月 21 日

<https://www.sankei.com/article/20250621-B2KGMVWY75MORKRJFVY2ASBBCA/>

概要

①国は 25 年 12 月、旅館業法の規制を緩和する形で特区民泊を法制化した。

28 年 1 月に東京都大田区が初めて導入し、今年 4 月末時点で大田区のほか大阪府や大阪市、北九州市、千葉市など計 8 自治体が計 6542 件の施設を認定している。認定に際しては、事業者が提出する書類や施設の構造が法令の規定通りか自治体が審査するが、施設内に常駐管理者は不要。内閣府の担当者は「自治体の創意工夫で宿泊需要に柔軟に対応できる」と話す。

②28 年から申請を受け付ける大阪市は 30 年 4 月、民泊適正化連絡会議（違法民泊撲滅チーム）を設置した。通報があった違法民泊施設に調査・指導に入り、正規の申請をさせるなど今年 4 月末時点で 6 千件超の違法状態を解消したという。

③一方、住宅宿泊事業法に基づく「新法民泊」の届け出は、全国で約 3 万 1800 件（今年 5 月時点）。

宿泊は 1 泊から可能で「2 泊 3 日以上」を条件とする特区民泊とは異なるが、年間の営業期間は 180 日が上限となっており、基本は住宅というスタンスだ。常駐管理者の設置は義務付けられていない。

観光庁の担当者は導入の理由について「特区以外の地域にも民泊が広がり、苦情対応などを明確化するルールが必要だった」と説明した。

（産経 藤谷 茂樹）

6. ■ 特区民泊 95%、大阪市で顕在化する「制度の欠陥」 産経 2025 年 6 月 21 日

<https://www.sankei.com/article/20250621-BCEM36SQSVJ5BA2UTTQRM7BVLM/>

概要

①国家戦略特別区域法に基づく民泊施設（特区民泊）の制度が摩擦を生んでいる。

大都市かつ観光地でもある大阪市が認定する特区民泊の件数は国内全体の 95%と突出し、周辺住民からの苦情も少なくない。大阪市此花区で 200 室以上ある新築マンションを一棟丸ごと特区民泊として運営する計画には、認定前から一部で反対の声が噴出。制度の「穴」が顕在化する中、不安を解消できるか。

②此花区のマンションは民間事業者が 6 月末の開業に向け、大阪市保健所に認定申請している。周辺住民らでつくる有志の会は 5 日、認定に反対する 2 万 1 千筆以上の署名を市保健所に提出した。

特区民泊は、事業者または個人による住居用居室を利用した宿泊サービスを旅館業法の特例として認める制度だ。政令が定める開業要件に施設 1 件当たりの部屋数の上限規定はない。

一方で認定申請前に周辺住民に特区民泊であることを説明し、苦情や問い合わせに「適切かつ迅速に」対応するよう求めている。

有志の会は、不特定多数の利用者が出入りすることに伴う混乱を懸念する。実際、市が令和 6 年度に受けた苦情の内容では、認定前の施設を巡り「民泊反対」「生活環境に対する要望（不安）」「事業説明内容」が目立つ。

認定後は「ごみ」「騒音」が多い。

③此花区の計画を進める事業者は取材に文書で回答。

5年から新築マンションを特区民泊として活用することを検討し、周辺住民にも通知したという。今年 1 月ごろまでに全室民泊とする事業内容が確定し、新築時に必要な住居表示が決まるまでは説明会を開催できなかったと主張する。その上で近隣マンションの理事会と『『共存』に向けて継続的、建設的かつ友好的に協議している』とし、防犯カメラの増設や利用者へのルールの周知徹底など「近隣住民の意見に耳を傾け、必要な対応を行っていく」と強調した。

マンションが宿泊施設に一変しようという事態に有志の会代表の男性（43）は「制度上の欠陥だ」と憤る。

④平成 23 年以降、地域政党「大阪維新の会」が行政を担う大阪府と大阪市は訪日客増加による宿泊需要の拡大を見据え、民泊を導入した。

市は 28 年に区域計画の認定を受け、今年 4 月末時点の認定施設は 6194 件。実に全国計 6542 件の 95%に上るが、廃業届が適切に提出されず、同一物件での重複認定が 300 件以上確認されている。それでも、次に多い東京都大田区（301 件）を大きく引き離している。

⑤なぜ大阪市でここまで特区民泊の認定件数が多いのか。

大阪市は世界的観光地の京都に近く、大都市で利便性も高い。加えて、年間営業期間の上限を 180 日と定める住宅宿泊事業法に基づく民泊（新法民泊）と異なり、特区民泊は通年で利用客を受け入れられるため、採算性も高いことが挙げられる。

大阪市が突出する状況に、特区民泊を所管する内閣府の担当者は「宿泊施設の不足に対し、適正な数値目標が必要ではないか」と疑問を呈する。

大阪市の担当者は「民間の競争を規制するのは難しい。課題を抽出し、解決に向けて検討しなければならぬ」

⑥特区指定を受けた他の自治体はどうか。

越後平野に広がる農地（約 3 万 2830 ヘクタール）が市域の約 45%を占める新潟市は、郊外の農地を含む「市街化調整区域」に特区民泊を限定し、4 月末時点で 3 件を認定している。宿泊施設が不足する大阪市とは事情が異なり、田植えや稲刈りなど農業体験を中心に自然と触れ合うグリーンツーリズムで、観光客ら「交流人口」を誘致するのが狙いだ。

⑦京都市は特区指定を受けていないが、条例で独自ルールを設けている。

市街化区域の 4 割強にあたる住居専用地域では営業期間を 1 月 15 日から 3 月 16 日までと、観光の閑散期に制限する。京都市の規制の背景にオーバーツーリズム（観光公害）がある。市が平成

28年7月に始めた民泊の通報窓口には、28～30年度にそれぞれ千件を超えるトラブルや無許可営業に関する通報が寄せられた。新型コロナウイルス禍を経て、令和6年度は244件に落ち着いたが、短期賃貸マンションと称して民泊の営業をしていた施設267件に指導に入り、営業中止や撤退の措置を取った。

市の担当者は「住居専用地域での営業を閑散期に限定することで、観光客の増加を抑制し、住民生活への影響を最小限にしたい」と説明した。

⑧西川亮・立教大観光学部准教授（観光政策）の話

現行制度でマンション全室を営業用の居室にできる特区民泊は、フロントを備えたホテルと異なり常駐従業員も不要だ。

訪日客による宿泊需要は今後も増える見込みで、周辺住民の不安が高まることは想像に難くない。民泊は、訪日客にとって日本の生活文化を体験できる恩恵があり、地域にとっても人口減少時代の空き家増加の流れを観光振興に転じられる可能性がある。当然ながら経済一辺倒でなく、住民の安全・安心確保とのバランスを重視すべきだ。

⑨民泊の展開エリアを、ホテルなどの宿泊施設が集積する拠点駅付近などに限定したり、地域に開かれた店舗を施設内に併設したりする手法もある。迅速にトラブルに対応する仕組みを事業者に整備させることも重要で、こうした規制は行政側

の政策で実現できる。

⑩スペイン・バルセロナでは、過剰な観光客への対応で賃貸物件が民泊に転用され、地元住民が追い出される状況に至り、民泊廃止に舵を切っている。多すぎる宿泊施設は街を変えてしまう。日本国内でも民泊の実態を調査し、効果的な対策を検討すべきだ。

（聞き手 藤谷茂樹）

5. ■ 200室超のマンション全室「特区民泊」で大阪市が認定と要請書 2025年6月27日

<https://www.sankei.com/article/20250627-T4HAXHDQQJL6HMHKYQYUTNLUTM/>

概要

①大阪市此花区で200室以上ある新築マンションを一棟丸ごと特区民泊施設として運営する計画に周辺住民の一部が反対している問題で、大阪府は27日、国家戦略特別区域法に基づき、事業者から出ていた同マンションでの民泊運営の申請を認定した。合わせて、地域との調和と住民の安全を求める要請書を事業者側に交付した。

民泊運営について、市が事業者に要請書を出すのは初めて。

②このマンションを巡っては、不特定多数の利用者が出入りすることに伴う住環境への影響を周辺住民の一部が懸念し、今月5日、認定に反対する2万1千筆以上の署名を市保健所に提出した。

③市が出した要請書では、

▽騒音および交通の管理

▽生活環境への配慮

▽治安維持

▽地域住民との継続的な協議

▽誠意ある対応

ーの5項目を実行するよう事業者に求めている。

市の担当者は「住民の反対と（施設の規模が大きいことで）注目されていることを重くみた。住民との協議の状況を注視していく」と話した。

4. ■新築マンション 200 室、全て民泊 開業も運営も簡単「ほぼホテル」2025 年 6 月 29 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST6X1GPFT6XOXIE01WM.html?pn=15&unlock=1#continuehere>

概要

①部屋数は 200 室以上、14 階建て新築マンションを丸ごと民泊に――。

大型ホテルのような民泊施設が、大阪市の認定を受けて今月 30 日に開業する。これほどの規模は「想定していなかった」と市の担当者。インバウンド（訪日外国人客）需要の拡大とともに、民泊が大規模化した背景を探った。

②ユニバーサル・スタジオ・ジャパン（USJ）にほど近い大阪市のベイエリア。

マンションが立ち並ぶ一角に、その建物はあつた。最上階にレストランや温泉スパ、屋上にバーベキュー施設などを備える。事業者は、「民泊マンション」とうたう。

隣のマンションの住人男性（43）は、「規模も機能も、ほぼホテルですよ」。

「特区民泊」制度を活用した施設として、市から 6 月 27 日に認定を受けた。

東京都大田区や新潟市、北九州市なども指定区域だが、大阪市は観光資源が豊富なうえ市内の多くが指定区域となっており 9 割超の特区民泊施設が集中している。

大阪市によると、今年 4 月末時点で 6194 施設（1 万 7016 室）。今回の「民泊マンション」は、市内最大という。

③事業者によると、もともとは、賃貸マンションの計画だった。

「全室を民泊にする」。今年 2 月に周辺住民へ伝えられ、その後にあつた住民説明会で、年間の利用者想定が 19 万人と明らかにされた。単純計算で 1 日 500 人余りが訪れることになる。

周辺住民らは住環境の悪化への懸念から、市に認定しないよう求める約 2 万 1 千筆の署名（オンライン署名含む）を提出した。住民らは「全国の特設区どこでも同じような事例が起こる可能性がある」と懸念していた。

④市は認定したが、横山英幸市長名での要請書を事業者側に出した。

騒音や交通渋滞をできる限り抑えるよう努めること▽地域住民と定期的な協議の場を設け、協定書を締結すること、などを求めた。

事業者は、朝日新聞の取材に「当初、民泊施設にする予定はなかった」としつつ、方針転換の理由は「経営判断に関する事項を含むので、回答を控える」。

住民からの懸念の声を踏まえ、「トラブル対応や交通整理などに協力する。近隣住民の意見を最も大切だと考え、必要な対応をとる」とした。

⑤ホテルのような民泊が登場した背景には、特区民泊制度の特性がある。

一般的な民泊には、年 180 日までという営業日数の制限があるが、特区民泊に上限はない。

民泊に詳しい阪南大の松村嘉久教授（観光地理学）は、「賃貸よりも民泊にした方が利回りが良いし、特区民泊は、ホテルよりも開業が簡単だ。インバウンドによる追い風もある」と話す。

⑥ホテルや旅館の場合、建築計画などについて事前に自治体に届け出る必要があるが、特区民泊は不要だ。

地域住民への説明会を開く必要があるが、「合意」までは求められていない。トラブル対応のため、住宅宿泊事業法（民泊新法）は、事業者か管理人が駆けつけられる態勢を取るよう求めているが人数の定めはない。

一定のサービスが求められるホテルでは、管理人らフロントの人数も清掃スタッフも充実させる傾向にある。ただ、松村教授は「民泊の場合は清掃頻度が低く、フロントも基本的に置かない施設が多い。だから運営コストが低い」と話す。

⑦キャリーケースを引くときのガラガラ音、ポイ捨て、周辺道路の混雑……。

特区民泊をめぐる苦情は社会問題化しており、大阪市によると、24年度は399件。前年度に比べ2.3倍、前々年度の3.6倍に増えた。

松村教授は、現行制度の中で住民の生活を守りながら民泊と共存するためとして、「行政が住民と民泊の間に入って対応できるような体制を構築することが必要ではないか」。そのうえで、「住む地域とにぎわい創出の地域を分けなければ、摩擦が起きるのは当然。制度設計を考え直す時期に来ていると思う」と指摘した。

3. ■ 認可条件違反「3 部屋あるのにフロア丸ごと 1 部屋として認可受けてた 2025 年 7 月

<https://shueisha.online/articles/-/254402>

概要

①「部屋を民泊に使うので 6 月末までに明け渡せ」と住民に一方的な通知が行なわれた大阪市港区のマンションは、国家戦略特区法に基づく「特区民泊」の認可を大阪市から受け民泊にも使われていた。だが民泊経営の実態に不透明な点があるとして大阪市保健所が調査に入ったところ、新たに部屋の面積も認可の基準を満たさず、違法の疑いがあることがわかった。特区民泊では認可条件の違反が横行しているのではないかと。

②2019 年 9 月に新築された 8 階建てのマンションは、2～8 階の 7 フロアが住居スペースで、不動産仲介業者のサイトによれば各階に 3 部屋ずつの計 21 戸がある。

ここには中国系とみられるオーナーの商社 X 社（大阪市）と賃貸契約を交わして居住した住民の部屋と、特区民泊の部屋が混在してきた。マンションの玄関にはホテル風ののれんがかけられ、民泊施設としての演出がなされている。

③「2023年10月にこのビルをX社に売却した、前のオーナーである中国系投資会社Z社は、全室を民泊利用するつもりだったようですが、コロナ禍などで集客が思うようにいかないため、一部を賃貸住宅用に貸し出したとみられています」

「玄関のそばにあるゴミ捨て場は、以前は住民に渡されたカギで施錠する仕組みでしたが、1年ほど前から錠がなくなり誰でも捨てられるようになりました。前はなかったのれんが登場したのもそのころだったと思います。旅行客が万博で増えると見越して、そのころから民泊に力を入れるようになったのだと思います」

とマンション関係者は話す。

そしてマンションに賃貸契約で入居した住民らに4月末から5月初旬にかけて本物件を全戸民泊使用とするため2025年6月末日までに本物件の明け渡しを履行していただきたく準備をお願いする次第です」との通知がX社から送られた。

無効とみられる要求だが、強引な求めに恐怖心を抱いた住民は複数が退去したり退去準備をしたりしているようだ。

④ところが、住民がX社の求め通りに部屋を明け渡しても、今後マンション全体が特区民泊としての使用が禁止される可能性が出てきた。

「マンション内で特区民泊を運営するのに必要な大阪市の認可では、事業の責任者である『営業者』は大阪市内に拠点があるY商事となっており、X社とは別です。Y商事は前のマンションオーナーであるZ社の“代理”として特区民泊の認可手続きをとっていますが、認可は他社に引き継ぐことができないため、現在の民泊事業の責任者が現オーナーのX社なら、民泊運営は禁じられます。6月に入ってこの問題が持ち上がり、現在大阪市保健所が調査に入っています」（大阪市関係者）

⑤さらにこの過程で、より重大な認可要件違反の疑いが持ち上がった「特区民泊の部屋は25平方メートルの広さがあることが条件ですが、このマンションの部屋は基準を満たしていない疑いがあるのです。今、詳細な確認が行なわれています」

⑥不動産仲介各社は現在、このマンションの物件紹介を止めているが、過去の入居広告によればマンションには3タイプの部屋があり、広さはそれぞれ平方メートルで「21.41」「21.76」「23.47」となっている。「各フロアとも、玄関がある通り沿いに2部屋が並び、共用スペースの廊下とエレベーターを挟んで反対側にもう1部屋が置かれる同じ構造だと思います」とマンション関係者は証言。

つまり、21戸すべてが特区民泊の求める広さに達していないとみられるのだ。

⑦このような物件になぜ特区民泊の認可が出たのか。

不動産登記簿によれば、建物は2階から8階まで床面積がすべて71.18平方メートルとなっている。共用部分を度外視しても3部屋を置けば1部屋の面積が25平方メートルを確保できないことは計算上も明らかだ。

大阪市の保健所関係者は「特区民泊の申請者が建物全体の所有者なら、ひとつひとつの部屋が小さく基準に満たない場合は、部屋と部屋をつなぐドアを設けたり、壁を取り外したりしてくっつけた部屋を1つとして使うこともでき、その場合は基準をクリアできます」と説明する。

ただ問題のマンションは、民泊用を想定しながら客が少ないため一般賃貸に転用された部屋が多いのは前出の関係者の証言通りで、中でつながれた“コネクティングルーム”構造になっていることは考えにくい。

⑧さらに、このマンションが特区民泊の許可を取れたのは、そうした“小細工”でもないことが取材で判明し

た。

「この物件は、2階から8階までがすべて、71.18平方メートルの“1部屋”であるとして申請が出され、その通り認可されているのです」（大阪市関係者）

つまり廊下などの共用面積も含めてフロア全体を1つの部屋として認可を受け、実際は基準以下の面積の部屋に割って使っていたことになる。

こうした脱法行為が横行すれば基準未満の狭小な部屋をいくらでも増やせることになる。

大阪市の関係者は「このマンションで行なわれてきたことと認定された内容は全く違う形とみられるので、確認できれば是正の指導をすることになるでしょう」と話す。

⑨この物件を巡っては一般賃貸の広告だけでなく、特区民泊の広告も6月に入ってから止まっており、大阪市保健所の調査を受けた事業主体が営業を止めたと行政側にアピールする目的もありそうだ。だが、玄関わきのゴミ捨て場には最近も使い捨てのスリッパが捨てられ、周辺住民は「最近も外国人旅行者らしい人はマンションに出入りしていますよ」と話す。民泊の今の営業実態は不明だ。

（集英社オンライン）

2. ■ 賃貸予定丸ごと民泊マンション」転用するから退去して」…大阪苦情 2025年7月1日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250701-OYT1T50051/>

概要

①全国の特区民泊の約9割が集中する大阪で、制度への住民の反発が目立っている。

コロナ禍後の訪日客の急増に伴って開業が相次ぎ、市への苦情総数は3年間で5倍超になった。市はプロジェクトチームで対策を検討する。

②大阪市此花区で6月30日、全212室の大規模な特区民泊が開業した。新築の14階建てマンション丸ごとが施設で、「民泊マンション」とうたう。30日は併設する温浴施設に朝から十数人が訪れたという。

施設を所有する民間業者によると、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン（USJ）の近くにある立地を生かし、年間19万人の利用を想定する。当初は賃貸マンションとする予定だったが、特区民泊へと方針を転換し、周辺住民への説明会を3回開くなどした上で、5月に市に認定を申請した。

③施設の近くには約380世帯が暮らすマンションなどがある。

子育て世帯が多く、環境悪化を懸念する声があることから、住民有志の会は6月上旬、認定しないよう求める要望書と、2万人超の署名を市に提出した。

会代表の男性（43）は「ホテルと同様の大規模な民泊施設が共同住宅として作れてしまう制度には欠陥がある」と訴える。

④市は6月27日に認定した。

「最大規模の施設だが、規模を制限する要件は法令にはない」としている。

認定にあたり、市は治安や生活環境への配慮を直ちに求める要請書を交付した。

事業者に要請書を出したのは初めてだという。

業者は読売新聞の取材に、「防犯カメラの増設など、住民と前向きな打ち合わせを継続している。今後も住民の意見に耳を傾け、必要な対応を行う」とした。

⑤大阪市によると、特区民泊に認定された施設数は、コロナ禍後に特に増えており、今年4月末時点で6194件に上る。

読売新聞の取材で、市で300件超の施設が重複認定されていることが5月に判明したが、それを除いても全国（4月末時点で計6542件）の約9割を占める。

市保健所によると、苦情件数は、2021年度は98件まで減っていたが、その後は増加し、昨年度は556件に達した。

昨年度の内訳を見ると、認定前の施設を巡る苦情が157件、認定後が399件だった。認定前は民泊自体に反対する声が多く、認定後はゴミの出し方（103件）、騒音（87件）など住環境に関わるものが目立った。

⑥特区民泊に転用するため、賃貸マンションの入居者が業者に退去を迫られるケースもみられる。

大阪市中央区にある築20年の10階建てマンションに住む男性（40）は5月、管理業者から11月末で賃貸借契約を解約するとの通知を受け取った。

6月末での解約の場合は「転居支援金」を30万円支払うが、11月末になると0円と記されていた。男性は「なぜ住民が住みづらくなるのか」と憤る。

所有する会社代表の中国人男性は読売新聞の取材に「古い賃貸物件は収益が上がらない。訪日客が増え、民泊転用を決めた。反対する住民はいない」と語った。

⑦問題が相次いでいることについて、内閣府の特区民泊担当者は「実施区域に制限を設けるなどの見直しは、各自治体の裁量に委ねられている」とする。

横山英幸市長は6月5日、「市で対応できることを把握した上で解決に向けて動きたい」

市は今後、関係部署によるチームで対策を検討する。

⑧松村嘉久・阪南大教授（観光地理学）「特区民泊はホテルと違ってフロント設置の義務がなく、人件費などの運営コストが抑えられ、業者が参入しやすい。これだけ住民とのトラブルが相次いでいることを考えると、住む空間とにぎわい創出の空間を分けるべきで、特区民泊の立地制限をするなど制度を見直す時期にきている」

◆特区民泊 = 国家戦略特別区域法に基づき、2014年に始まり、現在は東京都大田区や大阪府など計8自治体で営業している。実施区域は各自治体が決める。住宅宿泊事業法（民泊法）に基づく民泊は年間の営業日数が180日に制限されるが、特区民泊は上限がない。

1. ■「民泊にするから2か月で部屋を明け渡して」万博会場近くのマンション 2025年7月

<https://shueisha.online/articles/-/254401>

概要

①開催中の大阪・関西万博会場まで地下鉄で10分のエリアにある8階建てマンションの住民に、オーナーの商社X社（大阪市）を「通知人」とする通知が届いたのは4月末から5月初旬のことだ。

通知は X 社が住民と賃貸借契約中にあると記しながら「しかしながら、」
〈本物件を全戸民泊使用とするため通知人（貸主）は貴殿（賃借人）に対し、2025 年 6 月末日までに本物件の明け渡しを履行していただきたく、その準備をお願いする次第です。以上用件のみにて失礼いたします。〉

②通知書には「差出人」としてマンションを管理する不動産仲介業者の大阪市内の店舗名と電話番号、メールアドレスが記されている。

オーナーの X 社は住所を記しているが、電話番号などの記載はない。

通知を受け取った A さんは「一方的に 2 か月しかない期限を切って出ていけと求め、引っ越し先の紹介や費用負担に関する何も書かれていません。びっくりしました」と話す。

③弁護士は「正当な理由があって解約が必要だと判断される場合のみ、貸主が解約申入れを借主に提出すれば申し入れの 6 か月後に契約が終了する、となっています」と解説する。

今後も賃貸契約を更新し住み続けるつもりだった A さんは突然の通知に動揺した。

その後、友人に相談する中で居住者の権利を確認し、要求がどれほど理不尽なものであるかに気づいたが、また考え込んだという。「まともな賃貸契約ではありえない、こんな要求をするのは普通じゃないです。6 月末の“期限”を越えても住み続ければ、カギを壊して入ってきたりされるんじゃないかという恐怖も感じました。すでに何人かの住民が明け渡しに応じている様子だし……。悩みましたが、私も退去を決めました」
(A さん)

④この決断の背景にはオーナーの X 社が中国系とみられるという事情もあるという。

「住居の賃貸契約で貸主が強い力を持つ中国の感覚のままやっているの、オーナー会社はこれが問題のある行為だと思っていないんじゃないでしょうか。感覚が違うんです」(A さん)

万博会場に近いため、X 社は万博客を当て込んで部屋を急ぎ民泊用に転用したいのだろうと関係者は推測する。だが、民泊利用に絡み、明け渡し要求とは別の問題もこのマンションに起きていたことが分かってきた。

⑤実は問題のマンションは、A さんを含む複数の住民が一般的な賃貸契約で入居した状況で、居住スペースの 2～8 階の全部が「特区民泊」として使用できる認可を受けている。

「特区民泊とは、安倍政権時代の 2013 年に制定された国家戦略特別区域法に基づき外国人観光客の宿泊施設不?解消のために定める国家戦略特区で営業する民泊です。2泊3日以上から貸し出しができて数制限もありません。

⑥大阪市では、4 月末時点で施設の認定数が 6194 か所あり、全国の施設数の 95%を占めます。さらに大阪市の施設の 4044 か所は中国語で対応できることを売りにしこの多くは事業の責任者である“営業者”が中国系の人物や企業とみられている。

大阪市では違法な特区民泊が続出し、市は“撲滅チーム”をつくって対処に追われています。

板橋のマンション家賃の爆上げが話題になりましたが、民泊のトラブルが群を抜いて多いのは大阪市です」
(在阪局記者)

⑦今回の問題となっているマンションでも、行政が「営業者」の実態に不透明な点があるとみて調査に入っていることが分かってきた。

「一つのマンションの中に一般の賃貸契約の部屋と特区民泊の部屋が混在すること自体は問題ではあり

ません。ただ、このマンションは特区民泊の認可を申請する際、大阪市内に拠点を置くY 商事を営業者として登録しています。しかし今回、民泊に使うので部屋を明け渡せと住民に求めてきたのは別のX 社です。管理に責任を持つのは誰なのか、宿泊施設の監督を行なう大阪市保健所が調査に入っています。もしマンション内の民泊の営業者がX 社だと確認されれば、部屋は民泊としての使用が禁じられます。特区民泊の認可は継承ができないためY 商事が取得した認可をX 社は引き継がないからです。今後も民泊業をしたいのならX 社が認可を新規に取得する必要があります」(大阪市関係者)

⑧ X 社とY 商事はどういう関係なのか。登記簿によればマンションは、2019 年 9 月に中国系の投資会社Z 社が新築し、2023 年 10 月にX 社に売却されている。

「Z 社がX 社に売却する前に、Z 社の“代理人”としてマンションの入居者募集や特区民泊の認定手続きを行っていたのがY 商事です」と不動産業者は証言する。

⑨そこで集英社オンラインは、現在のマンションオーナーであるX 社に入居者への明け渡し要求や特区民泊の管理状況について取材を試みた。

訪ねた会社で応対した社員は「社長でなければわからない」と答えたため、社長あてに質問状を送ったが回答はなかった。

Y 商事に取材を試みると、ホームページに公開された番号の電話に出た男性が「この番号は以前Y 商事が使っていたが 2、3 年前からは関係のない私たちが使っている。Y 商事のことはわからない」と答えた。そこで会社所在地を訪ねると、住宅街の一般住宅のポストに会社名が書かれていたが、インターフォンや呼びかけに反応はなかった。

(集英社オンライン)

外国人問題

5. ■外国人による不動産“爆買い”を止められない日本の無策 牧野 知弘 2025年7月3日 <https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/89240>

概要

①昨年、ある会社から中国人投資家たちの日本不動産購入ツアーで、東京のマーケットについてレクチャーしてほしいとの依頼を受け、登壇したときのことだ。

聞いていたツアー客のひとりが手を挙げ、当該マンションを購入したと発言した。1住戸数億円もするような住戸であるが、キャッシュで買ったというから驚きだ。

外国人が日本でローンを組む場合、永住権がないと組成は難しいとはいえ、全額キャッシュでの購入には驚かされる。

②彼曰く、「北京や上海のマンションよりも安いと感じました」購入した理由を尋ねると、「立地も建物仕様もよいと感じましたが、何よりも同人が多いので安心でした」さらにどのくらいの数の同友人が購入したか尋ねたところ、「正確にはわかりませんが、自分が知る限り100人はくだらないと思う」。

③三菱UFJ信託銀行の調査によれば、2024年度下期に供給された首都圏マンションの2割から4割が外国人による購入であると発表されている。現在のマンションマーケットがいかに外国人によって成り立っているかがわかる。

外国人にとって日本の不動産が魅力的であることには理由がある。

まず、日本の政治的経済的な安定性だ。

日本は先進国であり、統治体制は安定していて財産が守られやすい。

一番大きな理由だが、外国人でも自由に不動産を購入して所有し続けることができるという点も挙げられる。

日本の不動産は外国人に対して解放されており、しかも不動産所有権は強固で私権が守られている世界でも珍しい国なのである。

加えて、昨今の円安で日本の不動産価格はバーゲンセール状態にあるのだ。そのため中国だけでなく経済成長の著しい台湾、香港などの東アジア、最近では東南アジア諸国からも日本の不動産に対して熱い視線が送られているのだ。

④参議院決算委員会の場で片山さつき委員長（自民）は、晴海フラッグを所有する外国人オーナーの多くがこれを違法民泊として運用している実態や、東京・板橋区の賃貸マンションでは新しいオーナーとなった香港人が住民に対して家賃を相場の2～3倍に引き上げることを迫り、大混乱に陥った実態を報告したうえで、何らかの規制の必要性について石破首相に迫った。

だが首相の答弁はあくまでも外国人所有者は日本のルールに則った運用をしてほしいと述べるだけで、外国人による日本の不動産の爆買いについて規制を施すなどの具体的な施策について触れることはなかった。できない理由探しばかり政府は本当に国益を考えているのか。

⑤理由は2つあるとされる。

1つが1994年に日本が加盟したGATS（サービスの貿易に関する一般協定）の存在だ。GATSはサービス貿易の障害となる政府規制を対象とした初めての多国間国際協定である。サービス貿易の自由化を進めるための国際ルールであり、加盟国は自国のサービス市場を他国に解放する義務を負っていて、相手国に対して「内国民待遇の保障」を行うことを課している。

この協定では、一部の分野ではこの保障を「留保」できるとされているが、当時の日本国政府は不動産を留保していなかったのだ。当時はまさか30年後に日本の不動産が爆買いされるなどと想像しなかったのだろう。

また安全保障上の対応などにも気がまわらなかったであろう。そのため今となっては外国人の不動産取得に日本が規制を行うと、加盟国からGATS違反として訴訟を受けるリスクがあるというのだ。

⑨この協定には安全保障上の例外規定があって、いったん定めたルールであっても安全保障上の理由があれば留保でき、実際にシンガポールやインドなどは締結時に対象としていなかった不動産についてあらかじめ留保している。

もう一つの理由が日本国憲法第29条で定める財産権だ。また外国人に不動産を売却する日本人の財産権を侵害することになるとの見方である。

⑩このうち安全保障上の理由として定められたのが2022年9月20日に施行された重要土地等調査法である。

この法律では、防衛施設や重要施設周辺1kmにある土地、国境に近い離島など、機能を妨害されるリスクのある土地がある地域を注視区域と定め、さらに機能が極めて重要かつ代替えが難しい施設や地域を特別注視区域として、この区域にある不動産取引においては事前届出が必要となっている。

だが取得自体を禁じるものではなく、機能を阻害する行為があった場合にはその行為をやめるよう勧告、命令できるといった程度のものである。

⑪だがどうだろうか。外国人による不動産の購入、所有を従来どおり認めながらも、非居住者に対してのみ不動産取得税や固定資産税を大幅に引き上げるなどの措置は、十分説得力のある対応にみえるできない理由探しばかり、政府は本当に国益を考えているのか。

⑫非居住外国人の中には、固定資産税や都市計画税を支払わずに所有し続け、自治体も所有者の住所が特定できず、また調査も難しいために滞納のままになっているケースも目立っている。

たとえば非居住者に対してはまとめて10年分の固定資産税を請求するなどの特例があってもよいと思われる。

⑬また登記の整備も必要だ。ダミー会社による取得、ペーパーカンパニーの設立、匿名組合を利用した出資による取得など外国人の実態をつかみにくい取引については、登記上での付記を求める、国による調査権を設け、実質外国人所有のものについては別の税制を適用してもよいだろう。

相続税については、所有していた外国人の国の法律に基づくため、相続税が存在しない中国人などの手に渡ると、その物件が中国人の間を転々とする限り、相続税の徴収もままならない。

所有は一代限りとするなどの制限をかけたとしてもGATSの基本精神にもとるものとは思えない。

⑭協定参加時には留保していなかったシンガポールでも2023年に外国人による不動産取得時の印紙税を物件価格の30%から60%に引き上げている例がある。

参加各国との交渉が難儀であるから変更は難しいなどといった、できないための理由探しばかり言う国は本当に日本の国益を考えているのだろうか。

外国人による野放図な不動産投資、日本のルールを守らない運用は日本の一般国民が適正な価格で住宅を買ったり、借りたりできないという、まさに国民の安全保障上、大きな問題を引き起こしている。ぜひ国にはこの現状を直視して、外国人による不動産取引の体系整備を考えてもらいたいものだ

4. ■ 統計データで検証、在留外国人は東京のどこに住んでいる？ 牧野 2025年7月9日

https://www.rakumachi.jp/news/column/374311?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①今、東京の街を歩くと外国人の姿が目立つ。

インバウンド（訪日外国人）が多いからだと思うかもしれないが、そういうわけでもない。地下鉄の車内や道端で佇む外国人をつぶさに見ると、旅行者ではないあきらかに日本に住んでいると思われる外国人（在留外国人）が多いことに気づく。

②東京都の発表によれば、都内に住む外国人の数は約 72 万 1000 人、都区部に限ると約 60 万 5000 人だ（2025年1月1日）。総人口に占める割合は都で5.1%、都区部で6.1%に相当する。2000年と比べてみよう。都全体で約 28 万 6000 人、都区部で約 23 万 9000 人であったから、この間に在留外国人の数は 2.5 倍に激増している。

都の 2025 年 1 月時点の人口は約 1400 万人。前年比約 9 万人増加しているが、実はこのうち 8 割に相当する約 7 万 4000 人が外国人の増加によるものである。

③彼らに在留外国人は都内のどこに住んでいるのだろうか。

外国人が多く暮らすのは新宿区、江戸川区、足立区、豊島区といった区である。

在留外国人数ランキング（東京都 令和 7 年『区市町村別国籍・地域別外国人人口』）

外国人割合上位と下位 5 区（東京都 令和 7 年『区市町村別国籍・地域別外国人人口』）

新宿区は、2000 年に約 2 万 2000 人だった在留外国人数が、2025 年では 4 万 8000 人。新宿区の全人口の 13.5%にあたり、7 人に 1 人が外国人ということになる。区の成人になる人のうち約半数が外国人だという報道がなされている。

④全人口に対する外国人割合が少ない区は、世田谷区、練馬区、杉並区、目黒区といった、山の手の昔からの閑静な住宅地があがる。

2000 年では多くの外国人が居住していた港区がベスト 5 から姿を消し、代わって江東区が登場している点だ。

港区も数自体は増加しているものの、25 年間での増加率は 1.57 倍と、全体の増加率（都区部）2.52 倍を大きく下回っている。全体の在留外国人の増加数に占めるアジア系外国人の割合が多い一方、港区は欧米系の外国人が多いために、全体順位が下がったと考えられる。

⑤都区部でこの25年間において外国人が増加した割合の高い区をランキング。

江東区は4.25倍の伸び。

中央区が7.73倍もの高い増加率。

中央区は2000年には在留外国人数はわずか1624人だったが、現在では1万2553人に膨れ上がっている。

⑥都区部においてどこの国の人が多いのか。

中国と韓国は戦前から居住する人たち（特別永住者）が含まれるが、2000年との比較で顕著なのは、韓国人が減少していることだ。おそらく戦前から居住していた高齢者が亡くなりはじめていることが原因の1つとも考えられる。

一方で中国人は3.47倍もの高い増加率となっている。これには現在の中国国内事情が複雑に絡んでいるものと思われる。

東京都 令和7年『区市町村別国籍・地域別外国人人口』より

新顔としてはネパール、ベトナム。

ネパールは人口2900万人の多民族国家だが、都区部にはなんと4万1062人とベトナム人以上。ミャンマーは25年間で7.4倍、インドは6倍もの高い伸びになっている。

一方で米国や英国といった欧米諸国はこの間でほとんど増加していない。

東京はアジア人が闊歩する街へとその姿を変えつつあると言えるだろう。

⑦都内の欧米系の企業数が減少していることはあまり知られていないが、外国人専門に賃貸マンションなどを手掛けてきたある業者幹部は、最近では欧米から赴任してくる外国人幹部のランクが以前よりも数ランク下がったと言う。

かつてアジア本部は東京に設置されていたが、現在ではシンガポールや香港にあるといった会社が増えていくせいでとする。支社、支店に格下げされたことで派遣される社員のランクが落ちたというわけだ。

⑧どの国の外国人がどの区を好んで住んでいるのだろうか。

最も人数の多い中国人は新宿区、足立区、江戸川区、板橋区などを中心に都内にまんべんなく住んでいるが、最近急増したのが江東区で、区別ではトップ。区内に建つタワマンなどを積極的に買っている影響と考えられる。

韓国人は新宿区、足立区、江東区に多く、中国人とほぼ同様の傾向がある。

最近急増したネパール人は大田区や新宿区が多いが、中野区や杉並区にも在住者が多い。杉並区の阿佐ヶ谷がネパール人街化しているのは「エベレスト・インターナショナルスクール・ジャパン」が開校していることも要因だろう。

ベトナム人は江戸川区、足立区、大田区、豊島区、板橋区などに比較的均等に住んでいる。

フィリピン人は足立区の竹ノ塚が有名でフィリピンタウンになっているほか、江戸川区の小岩、大田区の蒲田などにまとまって住む傾向がある。

ミャンマー人は豊島区、新宿区に固まって住んでいる。新宿区の高田馬場、中井、荒川区の日暮里付近にも多い。

インド人は江戸川区と江東区に多く居住する。西葛西は今やインド人の街として有名になり、駅前には多数のインドレストランが軒を連ねる。

⑨米国人が多く住むのは港区、世田谷区、渋谷区である。在住者は他国ほど増えていないが、居住エリアはかなり限定されるのが特徴だ。こうした傾向は英国やドイツ、フランスなど西欧諸国でもほぼ同じ傾向にある。

⑩区ごとの外国人の居住状況について、その特徴をみてみよう。

新宿区は元来中国人、韓国人が多数住む区として認識されてきたが、現在では多国籍化が顕著になっていて、ネパール、ミャンマー、ベトナムといった国々の人を多く迎え入れている。

特徴的なのが江戸川区だ。インド人が在留外国人の16%を占め、またベトナム人も多い区になっている。江戸川区に居住するインド人の中には大手町の金融機関でシステム構築などを行うエリート層も多く居住していると言われ、通勤の便が良いことも彼らの居住志向を高めていると言える。

大田区に多くのネパール人が集まっている。フィリピンやベトナムを含めて外国人街が形成されつつある。一方で世田谷区は外国人比率が少ない区であるが、内訳の3位に入るのが米国であるのが特徴だ。

⑪湾岸エリアの中央区の外国人構成をみると、中国人比率が53%に達している。

また教育区として名高い文京区に中国人が多く住み始めていとされるが、文京区も中国人比率が55%になっている。中国人で最近居住するようになった人たちは、特別永住者の住む新宿、豊島よりも中央区、港区、文京区、江東区などのタワマン街や文教地区を好む傾向がある。すでに日本で生まれ、日本語を自在に扱う在留中国人子弟たちが、優秀な成績で開成中学校、桜蔭中学校などに進学、東京大学に進学し始めている。

⑫これまでの労働者の補助的な機能として外国人を迎え入れてきた日本だが、タワマンを購入して居住する中国人、大手町の金融機関で働くインド人などが新たな富裕層として日本で暮らし始めている。

また全業界で厳しくなった人員不足を補う労働力としても、外国人の去就から今後も目が離せない。

(牧野知弘)

3. ■ 神戸市検討「空室税」…タワマン投資家に“課税リスク”の現実味 2025年7月12日

<https://gentosha-go.com/articles/-/70310>

概要

①神戸市が空室税を導入した場合、同様にタワーマンション等を抱える他都市もこれに追随する可能性があります。

2025年7月2日、国民民主党は不動産価格の高騰対策として、「居住を目的としない住宅の取得に対して課税する空室税」の導入を参院選の公約に加えると発表しました。

②かつて、北海道の水源林を中国人が買収しているとの報道がありました。

そのほかにも、日本のリゾート地における外国人による不動産取得を規制すべきとの意見があります。しかし、実際に規制を設ける場合、取得者がダミーの日本人である場合や、法人名義での取得に対してどのように規制するかが問題となります。

③空室税は、マンションの管理上、不在所有者による問題に対応するために考案された施策ですが、国民民主党の選挙公約においては、さらに広い視点から不動産投機への対策として位置づけられています。

すなわち、マンション管理上の問題よりも、外国人による不動産投機の規制が主要な論点となっています。

④現行の所得税法では、不動産譲渡益は分離課税されており、所有期間が5年を超える場合は「長期譲渡所得」として15%、5年以下の場合は「短期譲渡所得」として30%の税率が適用されます。これに加え、2037年までは復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1%を併せて納付することとなっています。

この5年の基準を7年に延長したり、短期譲渡所得に対する税率を40%または50%へ引き上げるといった税制改正は2026年度の税制改正で実現可能かもしれません。

また、現在課税が停止されている土地重課制度についても、解除して復活させる、あるいは一部修正の上で再導入するという選択肢が議論される可能性があります。

(矢内一好国際課税研究所首席研究員)

2. ■東京2億円マンション半分以上が外国人購入 産経 2025年7月17日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/82ae5893f7ad32b7041afffd93ff5a9ac92a7fd8>

概要

①三菱UFJ信託銀行が不動産大手を対象に行った昨年度下半期の新築住宅の販売実績に関するアンケートでは、13社中9社が千代田区、渋谷区、港区の物件の買い手のうち外国人の割合が2割以上だったと回答した。5社は3割以上で、1社は5割以上だった。

2025年版の「土地白書」によると、海外投資家による昨年1年間の不動産購入額は9397億円で、前年の5758億円から約63%増加した。

②背景には、日本の物件が海外の主要都市に比べて安いことに加え、日本の不動産購入のハードルが低いことがある。

日本不動産研究所（東京）によると、今年4月の東京・元麻布地域の高級物件の価格を「100」とした場合の指数は、香港が263.5▽ロンドンが205.2▽上海が162.0-で、海外の主要都市が軒並み東京を上回った。

中国の場合、不動産は公有で個人取得できないが、日本の不動産は外国人でも恒久的に所有できる。資産としての安定性が高く、「日本人気」につながっている。

③海外には住宅価格や家賃の高騰を防ぐため、外国人による不動産購入に規制をかける国もある。JETROの調べでは、オーストラリアは居住者でない外国人による投資目的の中古物件の購入を原則禁止。新築物件を購入した際には、政府に申請する必要がある。

シンガポールでは、外国人の物件の購入に対し不動産価格の60%の税金をかけている。

④今回の参院選（20日投開票）では外国人による不動産取得規制の議論が進んでいる。

不動産経済研究所は「今後規制が設けられれば土地価格の上げ幅が小さくなる可能性はあるが、効果が出るのは当面先。今のところは、価格は緩やかに上昇していくのではないかとみている。

1. ■代理人通じ複数物件購入 近畿新築マンション投資目的外国人 産経 2025年7月17日
<https://www.sankei.com/article/20250717-B4CD2TUMKNPQDAVTHSDM5SW42U/>

概要

①不動産経済研究所が17日発表した近畿圏の2025年上半期（1～6月）の新築マンション1戸当たりの平均価格は、前年同期比11.3%下落の5158万円だった。

投資用を除けば同0.8%上昇の6662万円となり、引き続き上昇傾向が続く。「資材と土地価格、人件費などが総合的に上昇している」と指摘する。

②笹原氏によれば、近畿圏でも外国人投資家による旺盛な不動産需要が価格を押し上げている。新築マンションでは1家族当たりの購入戸数が制限されているケースもあるが、「例えば、日本にいる代理人を通じて、複数物件を買う外国人投資家もいると指摘されている」という。

裁判・法律

5. ■タワマン 13 階住人飛び降り→借主相続人に損害賠償 564 万円請求裁判 2025 年 7 月 10 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/70005>

概要

①私は東京都心部に所在するタワマンション 1 室を所有しています。そのマンションの 1 室について、賃借人 2 名に対して、賃料を月 23 万 5,000 円とする賃貸借契約を締結しました。

ところが、その部屋の賃借人のうち 1 名が部屋のバルコニー（13 階）から転落して死亡してしまうという事故が生じました。

その後、この物件は「自殺のあった物件」として新たな賃借人を見つけるのに時間がかかり、また賃料も月 23 万 5,000 円から 15 万円に下げざるを得ないことになってしまいました。

そこで、もう 1 名の賃借人と、亡くなった賃借人の相続人に対してその賠償を求めました。具体的には、新規入居者に対しては月額賃料を 15 万円にまで減額し、さらには空室期間の賃料相当額も得られなかったとして、合計 564 万円（賃料の 24 ヶ月分）を連帯して支払うよう請求しています。

これに対して、賃借人側は、「亡くなった賃借人は自殺ではなく転落事故である」、「今回の事故はバルコニーで発生したもので、貸室内での死亡ではないので損害賠償は負わないはずだ」などと主張してこちらの請求を争っています。こちらの主張は認められるのでしょうか。

②【弁護士の解説】

本件は、東京地方裁判所令和 4 年 10 月 14 日判決の事例をモチーフにしたものです。

賃貸物件における自殺が発生した場合の心理的瑕疵に関する裁判例ですが、この事例では、主に以下の点が争点となりました。

1. 賃借人の死因が自殺か否か

裁判所は、東京都監察医が作成した死体検案書の記載にもとづき（「死因の種類：自殺」「約 40 メートルの高所より飛び降り」など）、賃借人は、死亡当時、うつ状態であり心療内科に入通院していたこと、及び、賃借人がバルコニーから落ちた際、本件建物のバルコニーには高さ約 150cm の壁と手すりがあり、単なる転落事故としては構造上不自然と考えられることを重視し、バルコニーから飛び降り自殺したと判断しました。

これに対して賃借人側は、自殺の動機が乏しい、炊飯器のセット予約やコーチングの予約がなされていたことから偶発的な事故死の可能性が高いと反論しましたが、これを裏づける客観的証拠はないとしてその主張を退けています。

2. 賃借人に「自殺をしない義務」が含まれるか（善管注意義務の範囲）

自殺があった建物に居住することに抵抗を感じる者が相当数存在することは公知の事実であり、賃貸人や仲介業者等は、通常、賃貸借契約の目的物である建物において過去に自殺があった場合は、新たに

賃貸借契約を締結するに際して、おおむね 3 年間はその旨の告知をすべきであると考えられています。

このようなことから、裁判所は、自殺があった建物は、「自殺のあと一定期間にわたって、その交換価値や賃料相場が下落し、所有者や賃貸人に経済的損害が生じることがあり、賃借人は当然にこのような事情を予見することができるものであるから、賃借人は善管注意義務の一環として、賃貸借の目的物である不動産において自殺しない義務を負うというべきである」と判断。

また、本件は、本件賃貸借契約の目的物である貸室内の自殺ではなく、建物からの飛び降り自殺の事案であったことからガイドラインで明確な告知義務が定められているものではないものの、「過去に自殺があった建物であるという評価がされることについては変わりがなく、賃貸人や仲介業者等は、賃借人からの責任追及を避けるためには、賃貸借契約の目的物である建物からの飛び降り自殺があったことも同様に説明をせざるを得ないといえる」

賃借人側は、自殺は人生の終末として事故死と区別なく扱うべきだ、うつ状態による責任阻却を認めるべきだなどの主張を展開しましたが、裁判所はこれを独自の見解として退け、賃貸人に落ち度がないのに損害を被るのは正義・公平の観点から容認できないと述べています。

3. 賃借人の自殺と賃貸人の損害との相当因果関係

本件では、賃借人の自殺と賃貸人の損害との相当因果関係、および具体的な損害額の算定が問題となりました。賃貸人側は、以下の 2 点を損害として主張

(1)新たな賃貸借契約が締結されるまでの間の空室期間 6 ヶ月分の全額 (23 万 5,000 円×6 ヶ月 = 141 万円)

(2)新賃貸借契約の賃貸期間である 4 年間については、新賃料との差額 (23 万 5,000 円 - 15 万円) ×48 ヶ月 = 408 万円) の損害

裁判所は(1)については以下のように判断し、3 ヶ月分のみを損害と認めました。

「原告が賃借人募集を開始したのは本件賃貸借契約が終了してから約 1 ヶ月が経過した令和 2 年 10 月末であり、本件自殺の有無にかかわらず原状回復工事期間中に新賃借人が入居することは考えられないことからすれば、上記 1 ヶ月の空室期間は本件自殺とのあいだに相当因果関係があるとはいえない (なお、本件自殺の態様に照らし通常よりも長期間の原状回復工事を要したとは考えられない)

「また、一般に、入居希望者が現れてから実際に賃貸借契約を締結して入居するまでは一定期間を要するものであり、特に、新年度の 4 月から入居することを希望する者は、前年度の 2 月頃に物件探しをして物件を決め、4 月 1 日からを契約期間として契約することが多いこと (公知の事実) からすれば、令和 3 年 2 月中旬頃に新賃借人が現れてから同年 4 月 1 日から入居するまでの間の約 1 ヶ月半の空室期間についても本件自殺とのあいだに相当因果関係があるとはいえない」

「そして、本件建物が利便性の高い地域に存在するマンションであり空室率は低いものであったことを考慮しても、通常、一定程度の賃借人募集期間は必要であるから、本件自殺と相当因果関係のある空室期間は 3 ヶ月とするのが相当であり、次のとおり 70 万 5,000 円が損害額である」

②の損害について

「本件建物の従前賃料は月額 23 万 5,000 円であり、これは相場に照らして相当なものであったこと、本件建物は利便性の高い地域に存在するマンションであり空室率は低いものであったこと、亡 A が死亡したのは本件建物内ではなく、賃借人の心理的抵抗感の本件建物内で死亡した場合に比べれば低いと

考えられること、本件建物は東京都心部のタワーマンションの1室であり近隣との人間関係は希薄であると考えられること、原告から依頼を受けた仲介業者は従前賃料から30%を減額した月額賃料16万4,500円で募集をしていたことなどの事情を総合考慮し、新たな賃貸借契約が締結された令和3年4月分から、本件自殺の3年後である令和5年8月分までの29ヵ月分の賃料について、従前賃料額の3割の範囲に限り相当因果関係を認める」賃貸人の損害は、空室期間の損害70万5,000円と減額分204万4,500円を合計して274万9,500円が相当因果関係のある損害であると結論づけられました。

③本件は、飛び降り自殺という形態や都心部の大規模マンションという事情を踏まえ、損害期間や減額率に上限を設けた点において、参考になる事案といえる。

(北村 亮典 弁護士)

4. ■ 自治会入りたくないがゴミ捨て場は使いたい、夕ダ乗りは合法か？ 2025年6月22日 楽待編集部

https://www.rakumachi.jp/news/column/372817?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①全国各地で、自治会への非加入を理由にゴミ捨て場利用を禁じられるというトラブルが頻発している。賃貸物件オーナーの伊藤善仁さん（仮名）は、埼玉県に所有する物件で「ゴミ収集」をめぐる自治会とトラブルになった。

自治会の加入や会費支払いについてはすべて入居者に任せていたが、あるとき自治会から管理会社経由で連絡が入ったという。自治会活動である定期清掃に入居者が参加していない、という怒りの連絡だった。「清掃に参加しないなら地域のゴミ捨て場を使うな、と言われてしまいました…。入居者がゴミを捨てられないのは困りますし、どうしようかなど」

②伊藤さんは、すぐに管理会社と今後の対応を話し合うことにした。清掃への参加を全員に強制するのは難しい。そこで地域のゴミ捨て場を使わなくても済むよう、「物件の敷地内にゴミ集積所を新設しよう」という結論になった。

さっそく市役所に行き、物件の敷地内へ集積所を設置した場合にゴミを回収してもらえるか相談したところ、週2回のゴミ回収の承諾を得ることができたという。

その後ホームセンターでカラス除けネットのついたボックスを購入し、敷地に設置した。

「この件でネックになっていたのは、地域のゴミ捨て場を使えない、という点でしたので、そこさえ解決してしまえば事態は収まる状況でした。敷地内にゴミを捨てられるようになったので、入居者からも便利だと好評でした。トラブルになった時はどうしようかと思いましたが、かえって喜ばれる形になったので結果オーライかもしれません」

②伊藤さんは静岡に所有する別の物件でも、ゴミ収集トラブルを経験している。

こちらの物件は入居者が自治会費を支払っておらず、定期清掃にも参加していなかったため、自治会から連絡がきたという。

「もう自治会費は払わなくても良いから、ゴミ捨て場を使わないようにとのことでした。自治会側がかなり怒っていて、地域の祭りなどのイベントにも参加すると言われてしまい…。子供のいる世帯も入居している物件だったので、弱ってしまいました」

③そこで「今後は入居者全員分の自治会費をオーナー側で負担するので、ゴミ捨て場の使用やイベントの参加はさせてほしい」と自治会長に頼んでみた。

ところが、清掃に参加しないのであれば許容できないと断られてしまったという。

管理会社にお金を払って清掃活動に出てもらう方法も考えたが、自治会長から「住人の交流が目的なので、代理を出せば良いという話ではない」とまた断られてしまった。

「これはもう、何を言ってもダメだろうなと。それなら地域のゴミ捨て場は使わないようにするので、イベント参加は許容してほしいと頼みました」

結果、ゴミ捨て場を使わないのであればイベントへの参加は許容するという形で落ち着き、伊藤さんはこの物件でも敷地内にゴミ集積所を新設することにした。ブロック塀で囲んでネットをかけた集積所を作ったが、こちらは埼玉県との物件とは異なり行政にゴミ収集を頼めなかったという。別途業者に回収を依頼し、年に12万円の費用が発生することとなった。

(楽街)

3. ■「鍵なし宅配ボックスの荷物」が盗まれました…補償される？ 2025年6月24日

<https://financial-field.com/living/entry-412245>

概要

①鍵なし宅配ボックスで盗まれた荷物について、基本的には補償されないことが多いです。なぜなら、配達員が宅配ボックスに荷物を入れた時点で「配達完了」と扱われるため、その後の盗難については運送会社が責任を負わないケースが一般的です。

「自己管理」が基本であり、被害があっても補償されない可能性が高い。それでも、ケースによっては補償が受けられる場合もあります。どこに責任があるかは、以下の3つの観点で確認しましょう。

②宅配ボックスに入れた時点で「配達完了」となり、その後の盗難については補償対象外です。ただし、ボックスの設置場所や配達記録に不備があれば、調査の上で一部補償が受けられる可能性もあります。

③Amazon や楽天市場などの一部の通販サイトでは、置き配や宅配ボックスでのトラブルに対して、「再送」や「返金」といった対応をしてくれる場合があります。これには一定の条件（配達記録、盗難届の提出など）を満たす必要があります

④意外と見落としがちなのが火災保険や家財保険です。

契約内容によっては、自宅敷地内での盗難被害が補償対象になることがあります。特に宅配ボックスを家屋の一部とみなせる場合や、契約条件に合致すれば、保険金が下りるケースもあります。

⑤家族や同居している人なども荷物を受け取りおらず、盗難に遭ってしまった場合、焦らず以下の手

順を踏むことが大切です。

1. 運送会社へ配達状況を確認する
2. 警察に被害届を出す これがあると、通販サイトや保険会社への申請にも使えます。
3. 通販サイトや運送会社に連絡 購入元や配送元に状況を伝え、補償の有無を確認します。場合によっては再送や返金が受けられることもあります。
4. 保険会社に問い合わせ ご自身の保険内容を確認し、宅配ボックス内の盗難が対象かどうかを問い合わせましょう。

⑥盗難リスクを減らすために今すぐできることは？

- ・鍵付きや電子認証型の宅配ボックスに交換する
 - ・監視カメラを設置して抑止力を高める
 - ・配達日時を指定して対面受け取りを検討する
 - ・コンビニ受け取りやロッカー受け取りなどの代替手段を活用する
- (FINANCIAL FIELD 編集部)

2. ■ マスターキーで下着物色 被害女性が"ひとり"で挑んだ理由 2025年06月28日

https://www.bengo4.com/c_1009/n_19001/

概要

①賃貸マンションの管理人がマスターキーを使って入居者宅に侵入し、女性用の下着を物色して逮捕される――。

2024年6月、鹿児島市内で起きた。被害に遭った女性は警察の助言を受けて転居したが、マンション管理会社からは謝罪や補償はなく、事件は約100世帯の入居者に一切知らされなかった。(屋久島ポスト)

②管理人はマンションの全室に入れるマスターキーを常に腰からぶら下げていた。

そして、好意を抱くようになった女性が留守の間に部屋に侵入し、押し入れで複数の下着を物色した。「普段、見ることができない奥さんの下着を見て、とてもうれしい気持ちになった」「奥さんが履いていたというのを想像しながら興奮した」

管理人は事件後に依願退職。

2024年8月、住居侵入の罪で懲役1年、執行猶予3年の判決を受けた。

③しかし、マンションを管理する不動産会社(本社・宮崎県小林市)は、事件について「何もわからない」と主張し、女性に謝罪しなかった。

女性の知人が「全入居者に事件の報告をする責任があるのではないかと電話で問いただしても、会社の幹部は「(管理人の)個人情報を守る必要があるので、知らせることはできない」と拒んだという。

④不動産会社から突き放された女性は、「また同じような事件が起きるかもしれない」と危機感を強めた。警察の参考人聴取で、管理人のスマートフォンに多数の下着写真が保存されていたと知らされたのだ。しかも、写真データの位置情報から、それらは同じマンションの複数の部屋で撮影されたこともわかっていて、

警察と検察は立件を見送っていた。

⑤女性はマスコミにも疑問を感じた。

「全室に入れるマスターキーで侵入した管理人が逮捕されたのに、どうしてまったく報道されないのか？」鹿児島県警はマスコミ各社が所属する記者クラブで報道発表をしていたが、発表文には容疑者がマンションの管理人であることや、マスターキーを悪用していたことが書かれていなかったため、各社は「軽微な事件」だと判断したのか報道しなかった。

女性は知人を介して地元テレビ局の関係者に「なんとか取材してほしい」と頼んでみたという。だが、いくら待っても反応はなく、女性は「完全に無視された」と落胆したという。

⑥鹿児島市内の弁護士事務所を訪ねた女性は、再発防止のために提訴したいとうたえたが、対応した男性弁護士は「慰謝料は 30 万円ほどで、提訴してもトントンか赤字です」「裁判では、盗まれた物やお金を返してもらうことしか主張できません」などと消極的だった。

女性弁護士であれば自分の気持ちを理解してくれるのではないか。そう期待した女性は、鹿児島市が運営する公共施設で紹介された女性弁護士に相談してみたが、やはり後ろ向きな姿勢は変わらなかった。

「女性の弁護士だったら、もっと寄り添っていただけたらと思っていたのですが……」

もどかしさを感じて、そう漏らしてみたが、返ってきたのは「女性も男性も関係ありません」という言葉だった。「女性の下着を好きに触っても、盗まなければ罪にならないのはおかしい」とうたえても、「法律とはそういうものです」と突き放された。

⑦それでも女性は諦めなかった。

夫と話し合い、弁護士の力を借りずに本人訴訟を決意した。幸いにも法律関係の仕事をする友人の支援を得て、訴訟の起こし方を一から教わる事ができた。まずは鹿児島地検から事件と裁判の記録を取り寄せ、元管理人の供述調書や起訴状などをもとに、友人が用意したひな形に沿って訴状を作成。引越しによって発生した出費や慰謝料を含め、約 250 万円の損害賠償額を求めて、2025 年 1 月に鹿児島地裁へ提訴した。

⑧さらに提訴後、女性は自ら全国の類似事件を調べた。

2016 年に歌手で俳優の福山雅治さん宅に管理人が合鍵を使って侵入した事件をはじめとして、賃貸物件のマスターキーや合鍵を悪用した事件が全国で起きていたことを知る。

過去の事件を調べ上げた女性は、裁判所に提出する準備書面で「このままマスターキー管理の問題を放置し続ければ、再び同じような事件が起きる可能性がある」と指摘した。

さらに、再発防止策を講じていない不動産会社を批判したうえで、提訴した意義は「同様の事件が二度と起きないようにするため」であるとうたえた。

⑨提訴から 2 カ月後の 3 月 5 日、地元テレビ 1 社と市民メディアが第 1 回口頭弁論を報じると、それまで沈黙してきた不動産会社は対応を一転させた。

3 月 12 日、全入居者に「元管理人の住居侵入についてのお詫び」と題する文書を配布し、事件発生から 9 カ月が過ぎて初めて謝罪。マスターキーを本社で管理する体制に見直すなどして、「このようなことが二度と起こらないよう（中略）再発防止策を講じております」と報告した。

⑩弁護士なしの裁判に女性は緊張していたが、裁判官が想像以上に理解を示してくれていると感じた。そして、第 2 回口頭弁論では、裁判所から提示された和解案に救われた。

引っ越しに伴う損害金 50 万円と感謝料 100 万円の計 150 万円を解決金として、不動産会社と元管理人が連帯して賠償する案が示されたのだ。

この和解案に対し、不動産会社は全面的に受け入れる意思を示した。

一方、元管理人は賠償額が高いことなどを理由に争う姿勢をみせている。

①女性 は 和解案を受け入れるかどうか検討中だ。

「弁護士に見放されて失望しましたが、二度と同じ事件を起こしてはいけないという信念で提訴して良かったです。この訴訟によって、不動産業界が賃貸物件の管理体制を強化することを願っています」（女性）

（弁護士ドットコム）

1. ■ マンションと法(第五十一歩) マンションを巡る現状と課題② 2025 年 7 月

https://www.mansion-consulting.com/toyoda_mag51

概要

① 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。

総論として、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、マンションの管理適正化・再生円滑化等を図ることが必要であるとして、取り組むべき施策の方向性を提示しています。

② まず、マンションの管理適正化を促す仕組みの充実として、

(1) 管理計画認定制度の拡充等、

(2) 管理業者管理者方式への対応

が挙げられています。

(1) 管理計画認定制度の拡充等については、新築時に分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入すべきであるとされています。

また、管理状況が適正であるか否かについては外観等から判断することが困難であることから、管理計画認定を見える化するための措置を講ずるべきとしています。

その具体例としては、エントランスに掲示できる認定証やステッカーの発行や管理組合の意向に応じて、マンションの管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討することが容易となる仕組みを検討すべきであるとされています。

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、管理組合による自主的な適正管理を促すことは重要なことといえます。

③ 管理業者管理者方式への対応については、管理業者が管理者を兼ねる場合には、潜在的に管理組合と管理業者との間で利益相反が生じるおそれがあるので、管理者受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、自己取引や関連会社との取引を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の措置を講じることが提案されています。また、当該方式を採用した場合には、監事に期待される役割（管理者の業務執行に対する監督）が増大する可能性があることから、監事にはマン

ション管理士、弁護士、公認会計士などの外部専門家を選任することが望ましいとも指摘されています。

④次に、多様なマンション再生ニーズに対応した事業手法の充実として、

(1)区分所有法の見直しへの対応については、区分所有法の見直しにより措置される予定の一棟リノベーション等に対応した新たな決議について、安定的な事業遂行が可能となるよう、対応すべき事業手続を創設するとともに、マンションの再生等の事業が着実に遂行されるよう、ガイドラインやマニュアル等を整備し、技術的な支援務めるとともに、成功事例の横展開や専門家の育成を推進すべきであるとされています。

(2)多様な建替え等のニーズへの対応については、隣接地や底地の権利者との合意形成を促進するための措置を講じることや、マンション建替型総合設計制度について、市街地環境に支障がない範囲で、斜線制限等の高さ制限の特例措置を設けること、建替え等の事業手続を円滑に進めるための所要の措置を講じるべきであることが提案されています。

⑤最後に、地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実として、

(1)地方公共団体の権限強化については、管理組合による管理のみでは一定の限界があることを踏まえて、マンションの管理状況の把握や勧告後の対応を可能とするような仕組みの創設、外壁剥落等の危険なマンションに対して建替え等を行うことについて地方公共団体から能動的に関与できるように権限を強化すべきことなどが提案されています。

(2)地方公共団体をはじめとした地域全体で支援を行う体制の強化については、地方公共団体の担当者向け研修を行うなどして、地方公共団体の体制の強化に向けた支援を行うべきとされています。

また、地方公共団体がマンション管理組合への支援を行う民間団体を登録できる仕組みを導入することで、情報共有を円滑にして、連携の強化を図ることや、マンション管理等に関連する専門家の育成を推進し、地域全体でマンションの管理組合を支援する体制を強化すべきことが提案されています。

(弁護士 豊田秀一)

コラム関係

7. ■ マンション管理組合の財務会計(第五十二歩) 2025年7月

https://www.mansion-consulting.com/ohura_mag52/

概要

① はじめに：なぜマンション管理組合の会計が重要なのか

何より、将来にわたって快適なマンションライフを送るための「資産」が守られているかを示す羅針盤となる、極めて重要なものなのです。

加えて、不動産の特殊性として、築年が進み高経年化するほど修繕費や管理費が高み高額な支出が必要になる一方、それに反比例して所有者の高齢化が進展し、収入を増やせる見込みは逡減してしまうという課題（いわゆる「二つの古い」）があります。

② マンション管理組合会計の特殊性と課題

まず、営利を目的としない団体であるため、企業会計原則のような明確な会計基準がありません。

これは、各管理組合が独自の会計処理を行うことになり、比較可能性や透明性の確保を難しくする要因となります。

実態としては、多くの管理組合では、管理業務を委託する管理会社内の会計処理のルールに基づいて決算書が作成されているという現実があります。

次に、長期的な視点での資金計画が不可欠であるという点です。特に、大規模修繕工事に備えた修繕積立金は、数十年先を見据えた計画的な積立が求められます。

しかし、その積立額の根拠が曖昧であったり、計画通りに積み立てられていなかったりするケースも散見されます。

さらに、会計処理の専門知識を持つ理事が少ないという現実的な課題もあります。会計業務を管理会社に委託している場合でも、その内容を適切にチェックできる知識が組合側にないと、潜在的なリスクを見落とす可能性も否定できません。

③ 会計プロから見たマンション管理組合会計のポイント

(1) 予算と実績の比較分析

毎期の予算が適正に策定され、実績と照らし合わせて検証されているかを確認することは、健全な会計運営の第一歩です。

予算を大幅に超過している費用がないか、逆に予算を大幅に下回っている項目がないかなどを継続的にチェックすることで、予算や支出の妥当性を検証し、必要な支出への配分の目安や再分析を行うことができますようになります。

(2) 修繕積立金の適正な積立状況

(3) 滞納管理費・修繕積立金の把握と対応

(4) 財務諸表の理解と活用

④ 公会計の変革から学ぶマンション管理組合会計の未来

国や地方公共団体の会計処理である「公会計」は、過去、現金主義・単式簿記が採用されていました。これは、現金の動きに絞った簡易な帳簿付けで分かりやすい反面、現金以外の保有資産や負債状況、将来的な負担額が見えにくいというデメリットがありました。

しかし、これらの問題を解消するため、近年「新地方公会計制度」が導入されています。この制度では、企業会計で用いられる「発生主義」と「複式簿記」を公会計に取り入れ、より正確な財務情報を把握することを目的としています。これにより、地方公共団体は、現金収支以外の資産の増減や見えにくいコストを把握し、様々なコストや施策に関する分析・評価を行いやすくなっています。

新地方公会計制度では、民間企業と同様の「貸借対照表」「行政コスト計算書」「純資産変動計算書」「資金収支計算書」の4つの財務書類を作成します。これらの財務諸表の数値は、将来世代に残る資産の量、将来世代と現世代との負担の分担の適切さ、財政の持続可能性（借金の量）、行政サービスの効率性、歳入のうち税金の割合などの分析に活用されています。この公会計の変化は、マンション管理組合の会計にも示唆を与えます。

マンション管理組合も、長期的な視点での資産管理や将来負担の明確化が求められるため、単なる現金収支の報告だけでなく、資産・負債を網羅的に把握できる発生主義・複式簿記の考え方を取り入れることで、より透明性の高い財務状況を居住者に示すことが可能になります。

⑤ 事務負担を考慮した上での透明性と分かりやすさの追求

新地方公会計制度の導入は、地方公共団体に新たな事務負担を生じさせている側面もあります。マンション管理組合においても、会計処理の高度化は事務負担の増加に繋がりがねません。そのため、マンション管理組合の会計においては、透明性の向上と同時に、実務における「分かりやすさ」と「事務負担の軽減（加えて、事務負担は結果として業務委託コストにも影響します）」を両立させることが重要です。例えば、

- ・会計報告書の簡素化と図解化：専門用語を避け、グラフや図を多用することで、会計の専門知識がない居住者でも直感的に理解できるような工夫が必要です。

- ・IT ツールの活用：会計ソフトや管理組合向けシステムを活用することで、自動仕訳やデータ集計を効率化し、手作業による負担を軽減できます。

公会計システムにおいても「複式簿記と固定資産台帳が適切に連携できること」や「専門家だけでなく職員の誰もが操作できること」「分析機能が付いていること」などが重要な検討点とされています。これはマンション管理組合のシステム導入にも通じる視点です。

⑥ まとめ：マンション管理組合会計に求められる「開かれた会計」

公会計が「現金主義・単式簿記」から「発生主義・複式簿記」を取り入れ、より詳細かつ正確な財務情報の開示へと舵を切っているように、マンション管理組合の会計もまた、単なる収支報告に留まらない「開かれた会計」を目指すべきです。

それは、複雑な専門知識を振りかざすことではなく、限られた人的資源の中で最大限の透明性を確保し、かつ居住者にとって分かりやすい形で財政状況を共有することにあります。事務負担を考慮した上で、会計の透明性を高め、誰もが理解できる「分かりやすい会計」を追求していくことが、今後のマンション管理組合に強く求められる方向性となると考えています。

(マンション管理士 & 税理士 大浦智志)

6. ■管理組合の考察(第五十一歩) 第三者管理者選任の新たな視点 2025年6月

https://www.mansion-consulting.com/watanabe_mag51

概要

①今回は、「管理組合を共同運営する会」を訪問し、マンション管理士の渡邊元氏にお話を伺いました。特に、管理会社以外の専門家をマンションの第三者管理者として選任することのメリットと課題について掘り下げてお伺いしました。

②記者：管理会社以外を選任する動きについて、どのような状況でしょうか？

渡邊氏：「法律的には、区分所有法により管理者の就任資格に制限が設けられていません。そのため、誰でも第三者管理者に就任することが可能です。現状では、ごく一部の管理組合が専門家を選任しています。弁護士、公認会計士、建築士などさまざまな専門家が候補になりますが、マンション管理全般に特化した国家資格を持つマンション管理士が最適だと考えています。」

③記者：具体的な課題についても教えていただけますか？

渡邊氏：「継続性や補償の問題が特に重要です。管理会社は法人なので、担当者が変わっても業務がスムーズに引き継がれますが、専門家の場合、個人事業主であることが多く、事故や病気によって業務が停止するリスクがあります。また、専門家の中には保険未加入者もあり、過失による損害が補償されないケースも考えられます。そこで、管理組合を共同運営する会では、所属するメンバーが連携し、全員がマンション管理士賠償責任保険に加入しています。ですから、継続性と補償についてはご安心ください。」

④記者：では、第三者管理者を選ぶ際に注意すべき点は？

渡邊氏：「まず、実務経験が重要です。マンション管理士の資格があっても、実際の現場での知識や経験が欠けている場合もあります。また、経理や出納に関する透明性を確保するため、市販のマンション管理システムを導入することも推奨しています。さらに、専門家と管理会社の資本的・営業的な関係をしっかり確認し、中立性を保つことが必要です。」

⑤記者：地域性もポイントになるようですね？

渡邊氏：「はい、その通りです。マンション管理は地域との連携が不可欠です。消防署や警察署などの機関だけでなく、地域防災や社会活動にも関与しなければなりません。そのため、できるだけ管理者がマンション所在地の近隣に住んでいる方が望ましいです。」

⑥記者：渡邊 B さんご自身も活動をされていると伺いました。

渡邊氏：「ええ、神奈川県マンション管理士会の有志とともに、これらの課題解決に向けた取り組みを進めています。複数のマンション管理士が協力することで、個人事業の弱点を補い、管理組合が安心して第三者管理者を任せられる体制を構築したいと考えています。参考までに、体制のイメージをご案内します。(※下図にて説明をしていただきました。)」

⑦記者：最後に、読者へのメッセージをお願いします。

渡邊氏：「第三者管理者を選任することで、マンションの居住者に多くのメリットが生まれます。一方でリ

スクもゼロではありません。そのため、リスク軽減の方法をしっかりと検討し、最善の選択をしていただければと思います。」

(マンションへの散歩道を発行する会 編集)

5. ■管理組合の考察(第五十二歩) クラセル稼働での想定外の事態 2025年7月

https://www.mansion-consulting.com/watanabe_mag52/

概要

①5/1のクラセル稼働の直前に企画段階では想定してなかった事態が発生した。

それは水道料に関する問題であつた。このマンションは築年数が古いので、水道使用料は管理組合が水道事業者に一棟分をまとめて支払い、区分所有者や賃借人などの水道利用者には、各自の使用分を計算して個別回収する方法が取られてきた。

この業務は管理組合の正式な業務ではなく、理事長や会計担当のボランティア活動として永らく行われてきたもので、規約・細則などもなく、会計帳簿や総会や理事会の議事録にも記載がなかった。

②5/1からクラセルを導入することを区分所有者やマンションの住人に告知すると、会計担当よりこの水道料管理業務もクラセルで管理し業務の軽減化をはかつて欲しいとの強い要望が出された。

緊急理事会が開かれ、この問題をどう扱うかが協議された。理事のほとんどがこのような業務があることすら知らなかった。

③理事会の結論は、会計担当の業務が過大なのでクラセル導入に伴い、この業務も管理組合の正式な業務としクラセルで管理し、具体的な実施方法はクラセル導入担当に任せることになった。

この水道料金の請求、回収、水道事業者への支払い業務をクラセルシステムで管理する場合に問題になる点は二つあった。

第一は水道利用者には区分所有者だけでなく専有部分の賃借人もいることであつた。

第二は毎月変動する水道料金をクラセルで管理するのは過大な事務作業が必要になることだった。

これらの問題に対応するため、管理費会計から独立した水道料会計を作成し、賃借人への会計業務もあつかえるようにする必要があつた。

次に、区分所有者への請求は、過去1年間の各戸の使用料金を計算し、その平均額をクラセルで毎月定額計上したうえ管理費などととともに自動引落することにし、決算月で年間の実使用額との差額調整することにした。賃借人に対しては、区分所有者に請求することを原則として、区分所有者の合意を取ることにしたが、合意が取れない場合は今まで通り個別請求で回収することにした。この結果個別請求するものは2件にとどまり、会計担当者の業務量は大幅に軽減された。

④緊急理事会の開催などの上記作業をクラセル導入告知後導入日までの1ヶ月で行わねばならなかった。今回のような問題を回避するため、クラセル導入計画時には、もれがないように実態調査を慎重に行わなければならない。今後クラセル導入のための大きな教訓である。

⑤5/1のクラセル導入後に最初にやったことは、導入前にクラセル運営会社に開示した情報がクラセルに正確に反映されているかの確認作業であつた。

区分所有者名簿や管理組合の会計資料、駐輪場の使用者名簿などである。元データをみながら、クラセル上の該当箇所と一つ一つ照合していった。

次は、クラセルを使用しての業者などへの支払い手続きである。

業者にはエレベーターや防犯カメラの点検業者のように毎月定額の支払いを行っている業者もあり、消防器具の点検や日常の修繕業者のように作業が実施されたときにその都度支払いがなされる場合がある。前者は定例支払いで登録をし、後者は定められた支払日の締め日までに個別に支払い手続きを行う必要がある。クラセルの支払日は原則として月 2 回であり、締め日はその 5 日前である。ゴールデンウィークの関係があり、最初の支払日を 5/25 と定め手続きを行った。

また、区分所有者の銀行口座からの管理費・修繕積立金の自動振替の準備を並行して行った。区分所有者から自動引落依頼書を取得し引落代行会社を通じて区分所有者の指定銀行に提出した。また、各自の管理費・修繕積立金・駐輪場使用料

・水道使用量を確定させクラセルに入力した。

最初の引き落とし日は 6/12 で、締め日は 10 日前であった。これらの入力作業は実際のデータを使用し、クラセルの担当者とともに行った。いわゆるオンジョブトレーニングである。

しかしながら、銀行口座自動振替依頼書が印勘違いなどの理由で差し戻される事案もあり、6/12 の自動引落ができない場合もいくつかあった。これらの場合は区分所有者と個別に連絡を取り、口座引落依頼書の再提出を依頼するとともに、引落不能分を 6 月中に管理組合銀行口座へ送金していただいた。これらはクラセルを正常に稼働させるための「生みの苦しみ」であった。

⑥数回にわたり、三菱地所コミュニティが提供するマンション管理アプリ「クラセル」を自主管理の管理組合に導入する際に必要な作業を報告してきた。

私はマンションの管理をする際に会計ソフトやアプリの利用は必須であると考えている。

マンション管理組合の経理を正確に記録し、その情報をミエルカすることで、マンション管理が適法・適正に行われるからである。

マンション管理の歴史を振り返ると、管理者や管理会社による不正は会計が記録されず、公開されなかった場合がほとんどであった。

特にいわゆる第三者管理の場合は、管理組合や区分所有者の利益を守るためにはこれらの者の自制を促すためにも必要である。

しかしながら、これまで述べてきたとおり、このアプリの導入には様々な作業が必要で、また多数の者の利害がからみ、その調整も必要である。その意味で中立であるマンション専門家の助力があった方がよいと考える。提供元の三菱コミュニティのサポート方式や私の所属する「管理組合を共同運営する会」のクラセルサポートサービスを利用されることが良いと思う。

尚、「管理組合を共同運営する会」では、現在、期間限定で ZOOM 会議を利用した無料相談会を開催している。会計ソフト/アプリを導入して管理組合の改革を検討しようとする管理組合関係者はご利用されることをおすすめする。

(マンション管理士 渡邊元)

4. ■ マンションの仕組み(52 歩) 花鳥風月 マンションの樹木観察 (その 1) 2025 年 6 月

https://www.mansion-consulting.com/fukumori_mag52/

概要

① マンションの敷地内で樹木の名前を覚えて樹木観察を続けると四季を感じられるようになります。

樹木同定の入口の方法の 1 つとして、樹木の葉 (枝) の生え方 (葉序: ようじょ) である互生・対生・輪生で見分けることができます。

互生は互い違いに葉が出ます。葉は少ないですが上下で重なりにくいので多くの日光を受けて効率的に光合成ができますし、葉が少ないので風通しが良くなり盛夏期の樹体の温度上昇が防げます。多くの樹木はこの互生で、マンションに植える樹種には珍しいものが少ないので区別がしやすくなります。

② 対生は 1 か所から左右対称に葉が出ます。左右対称なのでバランスよく成長でき、互生より葉の量も多いので上下で葉が重なっても光合成ができます。

マンションに多く植えられている対生の樹木は、黄葉して落葉する頃にキャラメルのような甘い香りのするカツラ、同じミズキ目・科・属のヤマボウシとハナミズキがあります。皆が好きで歌でも有名なハナミズキは、北アメリカの木で基本的な花の色は白です。そして花と思っていたのは葉 (苞: ほう) なのです。そのため短命な花と違って長く愛でることができます。

③ 対生の代表選手はカエデ類です。イロハモミジからオオイトヤマメイゲツなど多くの種類がありますが、すべて対生です。街路樹などで植えられている高木に、葉がカエデのような星形で秋に燃えるように紅葉する木がありますが、それはカエデ類ではなく、北アメリカのフウ (モミジ葉フウ) です。よく見ると互生です。

④ 輪生は 1 か所から 3 枚以上の葉が出るので車輪の様に見えます。葉が多いので下の葉では光合成が難しくなりますが、葉が多いので隙間から漏れる日光を受けられます。

⑤ 三大美幹木で有名なのはアオギリ・シラカバ・ヒメシャラです。野山ではカゴノキ・リョウブ・ヒメシャラが見られます。

マンションでは花も咲くナツツバキ・ヤマボウシ・サルスベリ・ヒメシャラなどが人気です。幹の美しい樹木を庭園の世界では「幹物」とも言います。

面白いことに、サルスベリは基本的に互生ですが対生になることもある木なのです。良く曲がって育つ幹物なので、わざと斜めに植え付けすることもあります。

すると植物ホルモンの 1 つであるオーキシンが働いて太陽に向かって光屈性という成長をして頭を上げていきます。その結果、胸を張った美しい樹皮がぐんと目立つようになり、幹物が「どんなもんだい」と言わんばかりに威張り始める。

(庭園管理士 / マンション管理士 福森 宏明)

3. ■ 橋本ドン マンションの給排水管更新工事は、なかなか大変です！ 2025 年 6 月

https://www.mansion-consulting.com/hashimoto_mag52/

概要

①今回も漏水とそれにもなう予防メンテナンス、修繕についてお話したいと思います。実際、漏水事故が起こっている物件は、築年数でいいますと、30年オーバーぐらいのマンションです。

②実は、この給排水関係更新工事のタイミングはなかなか難しいです。

なぜなら、目視しづらい、可視化していないから、そう、カメラ等で調査しないと分からないからです。そのため、一般的には予防メンテナンスとして、築年数でおこなうか？それとも現状の結果を踏まえておこなうか？！そう、要は漏水事故が多発した結果、必要性に迫られて実施するというパターンです。漏水事故もそうですし、それに伴う保険使用に伴う保険金の急騰や加入制限などからせざるを得ないというケースです。

③という事で、予防メンテナンスとして、いざ工事をはじめるかとした際に、この給排水工事をするにあたって、少々ハードルがあります。

その一つが、断水を伴う工事である事から住民との調整がなかなか難しい事。というのが、工事としては上階から？もしくは号室一斉（縦の列等）工程を組んで、日時を決めて順次行うのですが、100戸あればそれぞれの家庭や人に予定もありますので、そんな段取りよくスムーズに作業がなかなかできない、ましてファミリー物件なら誰かしらいて、カバーできるにしても。

シングルの投資用マンションに物件では、なかなか調整が取れず、工事が難航するケースがあります。特に断水などライフライン系の工事を行う際は、住民の方と大きなトラブルになりやすいので注意が必要です。

また、断水といっても、作業のあるのを忘れていた、協力しない、といった人は少なからず必ずいます。

④そして、給排水更新工事で、もう一つ大事な事、認識はあります。

そう、管理組合が行う給排水更新工事はあくまでも“共用部”にて、“専有部”の工事は基本的には行わないという事です。肌感覚では、専有部の給排水管（埋設配管にて縦管までの横引き管からの漏水や水回り）での漏水事故が圧倒的に多いです。そのため、給排水管更新工事については、本当は、共用部、専有部、両方向タイミングで行わないとあまり意味がないんです。

しかしながら、これまでは、共用部は管理組合がするから、専有部は各組合員各自でしっかりやってね？！知らないから？！というスタンスでした。そのため、なかなか漏水が減らないという現象が起こっていました。ただ昨今、そういった流れから、専有部と共用部がつながっている部分、一体となっている部分（給排水管部分）については、同時工事する（専有部の工事を、共用部の工事と同タイミングで行う）組合も増えてきました。

そう、国も国交省からの標準管理規約にもその内容を盛り込むなどして、規約の変更等により、行えるようになりました

⑤この給排水管更新工事でのこの同時施工でも問題があります。

まず費用の問題、基本、工事は管理組合で進めるのですが、費用は各組合員が負担することになります。そのお金、負担して頂けるのでしたらいいのですが、人によっては、その一時金が払えない方も居たりしますし（だから毎月修繕積立金で積み立てているのに急に負担してといわれても困る？！という人もいます）、仮に組合が負担するとなると、費用負担も大きくなりますし、予算的にどうかという事や、すでに専有部のリフォームをしているところの扱いをどうするのか？！（基本返金等の対応であったりするの？？ケースバイケースですが？！）とか、お金の事、管理運営面、工事の段取り、施工、などなどを考えただけでもかなり大変な内容です。

⑥じゃこれを誰がまとめるのか？！

基本はその時に理事長を中心とした理事会役員の皆さん、管理会社、協力会社さんと面々になります。おそらくこの工事をするにあたっては、アンケートや住民説明会をして、合意形成をした後でないとスムーズに進めない内容かと思います。そんな中、それを進めるにあたってたまたま役員、理事長、修繕委員でしたらいかがですか？！かなり大変だと思います。

(マンション管理士 橋本 和聡)

2. ■ 橋本ドンマンションにかかっている保険の内容はご存じですか？！ 2025 年月 7 月

https://www.mansion-consulting.com/hashimoto_mag51/

概要

①一般的にマンション共用部の保険は、火災保険、地震保険、施設賠償責任保険あたりが一般的です。

火災保険は、マンションの共用に対して、火災やその他被害に、損害に対して、それをカバー補償する内容のもので。皆さん失火法ってご存じですか？これは重過失がない場合、出火元に対して損害賠償義務がないため請求できない内容です。(昔？今もまだありますが、日本の建物は密接している関係で火災による被害が甚大なためです。)

そのため、そういった火災に対してリスクヘッジをするために保険があります。共用部において、扉や壁などが誰かしらに破損させられた場合などに対しても補償になります。

②地震保険、皆さん気をつけて頂きたいのが、この地震保険は地震による被害に対して、全額、また被害に対して何でも適用されると思われるかもしれませんが、実際は違います。

4つランクがありますが全壊でも50%しか適用されません。

そのほか、内容によってでないものもありますし、実際鑑定人がきて、細かなチェックの上、判定内容によってランクも適用される金額も変わります。

③施設賠償責任保険は、建物施設などの不具合により、被害を与えてしまった事に対する賠償です。例えば、共用部配管が劣化破損してそこから住まわれている方に被害を与えてしまった場合、その被害に対する、カバーする賠償の保険です。

④それ以外でも、特約の内容、個別選択して保険をつけるのですが、その内容として個人賠償責任保険や水濡れ、水災、臨時費用保険金補償など色々あります。

特にマンションで多いのが個人賠償責任保険です。これはマンションの専有部で起因する事故被害に対しても、補償カバーする内容です。(これは、被害者救済の意味が強い保険内容です。そう、専有部での火災保険未加入<特約未加入>に対するの救済です)

⑤この共用部の保険が年々、爆上がりしています。その理由はインフレ等もあるのかもしれませんが、それ以上に被害事故が増加しているからです。

更に、マンション共用部の保険で、その割合が高いもの分かりますか？？

それは、地震保険と特約の個人賠償責任保険が高いです。一度大きな地震が起こりますと、保険会社

もそれなりにカバーしていますし、また今後、関東でも大きな地震があるかも?!というリスクなどからの算出ではないかと考えられますし、個人賠償責任保険については、普段自分自身の仕事で実感していますが、30年を越える築古マンションにおいて、上下階の漏水事故が半端なく多いです、その理由はやはり給排水の劣化に伴う漏水事故が主になります、そのほかユニットバスの劣化も。

そういった事故は上下階の部屋だけでなく、最悪の場合、複数の部屋に対する被害事故をもたらすリスクもあり、こういった保険事故による申請が多く、それに対して保険会社も保険料では賄いきれない為、保険料の値上げという事になっていますし、実際、その件数保険料が多いマンションにおいては、保険契約すらできないといった話もあります。

その他、免責金額があったり、その金額が大きかったり、全体の保険金（MAX 金額）を下げたり、また長期契約（単年）をしなかったりといった事があります。

⑥そのため、最近マンションによっては、個人賠償責任保険の加入をやめる動き（そう個人の火災保険での特約でかけて頂くとかかなりお安いので、自分の事は自分で責任を取って、カバーをして!!といった流れ）もあります。

全員が全員、保険の事を詳しいかといえば、そうでもなく、多くの人が火災保険は入っているから、個人賠償責任保険も特約で入っているはずと勘違いされる方も少なくなく、その結果実際に事故があった場合、被害に対してカバーできなかったり、被害者だけがダメージを受けたりするリスクが残ります。なので、そういった事にならないように時間をかけて、周知告知をして、期間をおいて移行されるマンション管理組合もあります。

⑦一方、保険を押さえるため、事故を未然に防ぐため、更に、予防メンテナンスとして、建物修繕をすると、それにも費用は掛かるといった流れで、その他、管理費といった日々のメンテナンスにもインフレの流れもあり、管理会社にお任せ?!といった状況では、今後、コストアップ、管理費、修繕積立金の値上がりは避けられず、資金力があれば、それでもいいとは思いますが、そういったマンションはまれだと思います、そういった見直しを自分たちで考えてする時代が来ていると思います。

⑧一番大事なのは、各組合員が当事者意識をもって、自分の住んでいるマンションをどのようにしていきたいのか!!そのことが重要だと思います。自分の持ち物なので、その管理のすべてを他人に任せて、自分はしらないというのは違うのでは?!と思います。

（マンション管理士 橋本 和聡）

1. ■マンションの仕組み(51歩)花鳥風月 / マンションの工事安全 (その2) 2025年7月

https://www.mansion-consulting.com/fukumori_mag51

概要

①工事現場には現場代理人と言われる現場（作業所）の長である所長がいます。

現場代理人とはその建設会社の社長の代理の意味です。工事説明会の時に所長が説明した安全衛生計画は非常に重要な内容です。建設会社の規模にもよりますが、全社と支店と現場の安全衛生計画を見せてもらってください。

一貫性があって、さらにその現場（マンション）特有の安全計画が盛り込まれているかを確認してください。この内容がバラバラではいけません。

②工事現場では毎朝必ず8時に朝礼があります。

敷地が狭いと朝礼看板も小さくなりますが、朝礼看板にはその日の作業内容や注意事項が書かれていて、誰が見てもわかるようになっています。

前号の1日のスケジュールにある、「職長参加の翌日の作業内容と搬入資材等の打ち合わせ」の内容が、ここにまとめて転記されます。その打ち合わせは「作業間連絡調整会議」として労働安全衛生法に決められているものです。

例えば、「重機作業」「立入禁止」「有機溶剤作業」「火気作業」「上下作業」、そして「運搬車両」「天気予報」「近隣情報」など全作業員に周知する事項が書かれています。この看板を見るだけでその日の作業範囲や危険箇所等が理解できます。

たまには朝礼に参加して、一緒にラジオ体操をすることをお勧めします。朝礼に参加をすると作業員の方も緊張しますし、管理組合の本気度が伝わり、安全で丁寧な作業を心がけるようになります。

③2週間に1度程度、平日に所長と現場を巡回する事を定型で行ってください。その際には工種ごとの作業手順や重点管理項目を教えてください。疑問に思っていることなどは質問がしやすくなります。そして、足場にも登ってください。「そんな危険な事はできない」と言われる方もいますが、普段立ち入らない高い場所で慣れていないだけです。足場は狭い場合がほとんどですが、すぐに慣れます。

④実は足場は安全な物でなければならないのです。

労働安全衛生法では足場と建物の距離や足場つなぎの間隔、足場板の隙間、墜落・落下物対策など細かに決められています。一般の皆さんでも危険と思う足場は労働安全衛生法違反の足場です「安全第一」と言っておきながら、足場のシートや養生ネットや通路の中木を省略している建設会社が街中の修繕工事で散見されます。

誰が見ても危険な足場で工事を行うような建設会社には注意が必要です。足場は直接仮設として見積書に計上されていますが、細部に目を配らずに不十分な安全設備で工事費を圧縮する建設会社はその程度のレベルだと思ってください。安全管理にはお金がかかります。

⑤しっかりした所長さんや、知名度のある建設会社ならば、足場に登る時にヘルメット・保護メガネ・手袋や安全帯などを貸してくれますので、胴ベルト型の安全帯を装着して体感してください。

上下がつながったフルハーネス型の安全帯（墜落制止用器具）は特別教育の資格が必要なので無資格者は使用はできません。しかし、装着はできますので、興味があるのなら体感してみるのも良いかもしれません。

実は胴ベルト型は日本独自の物で、国際基準はフルハーネス型です。2020年に東京オリンピックの開催が決まった時、厚生労働省はすべてフルハーネス型へ移行しようとしたのですが、皆が普通に装着している胴ベルト型の安全帯は日本の安全文化として定着しているとして、厚生労働省と交渉を行い残してもらった経緯があります。その結果2種類の安全帯の落下距離等に関する作業姿勢の基準が出来ました。

作業員さんに「お疲れ様です」などと声をかけましょう。作業員さんには住民の皆さんに挨拶をするよう指導をしていますので、そのうちに作業員さんからも「おはようございます」などの挨拶がされるようになります。

いかつい風貌の作業員さんの思いがけない優しい声に修繕工事も和んでいきます。何気の無い会話か

良い仕事を醸成してくれるようになります。

(職長・安責者教育講師／マンション管理士 福森 宏明)

解説関係

9. ■ マンション選びは 3 択 新築とも中古とも異なる第三極の買取再販 2025 年 6 月 14 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/884203>

概要

① LIFULL「首都圏・東京 23 区における買取再販物件の掲載トレンドー2025 年」

公表注目したいのは、全国ではそれほどではないが、首都圏や東京都では、買取再販物件の掲載割合が 4 割を超えていることだ。

② 東京都の掲載割合が 2019 年 1 月 26.1%→2025 年 4 月 40.0%であるのに対し、首都圏の掲載割合は 2019 年 1 月 28.1%→2025 年 4 月 43.8%と高くなっているのは、神奈川県や埼玉県でも、買取再販物件の掲載割合が高いからだという。

③ 「買取再販」とは、不動産会社などの事業者が物件を買い取って、リフォームを施し、リフォーム済み物件として再び販売するという手法だ。

買取再販事業者が利益を出す 3 原則は、安価に物件を買い取ること、改修費用を抑えること、付加価値を付けてできるだけ高く売ることにある。

④ 築年数のあまり経っていないマンションの場合、買い取る価格がまだ高いうえに、改修による付加価値を付けづらいということもあり、主に築年数の経っているマンションをバリューアップすることになる。

⑤ 特に首都圏では、築年数が経っていて安価に売られている物件が多い。

マンション価格が高騰している今は高く売りやすい市況にあるため、買取再販物件が多くなると考えられる。

⑥ LIFULL では今回、買取再販物件の掲載について、「築 31 年以上」という条件で調査している。

買取再販に築年数の要件は特にないのだが、買取再販されやすいラインを築 31 年以上と見たのだろう。

⑦ 買取再販物件の改修方法も変わってきている。当初は、簡易なリフォームで再販していたが、近年は、間取りを今風にして、水回りを最新設備に交換するだけでなく、居住性や省エネ性を引き上げたり、デザイン性を高めたりして、新築マンションに近いレベルに改修するようになってきた。そのため、買取再販物件をリノベ済み物件などと呼ぶことがある。改修範囲が広い分、その費用は増大するが、付加価値も高くなる。

⑧ 中山登志朗さん「新築住宅の設備・仕様と遜色ないのに新築より安い“きれいな中古住宅”であることが評価」されているとし、「新築物件とも中古物件とも異なる“第三極”としての買取再販物件は、認知が進むにつれて徐々にシェアを拡大してきた」

首都圏では、従来の新築か中古かだけでなく、買取再販を加えた 3 択からマンションを選ぶのがスタンダードになりつつあるのだ。

⑨ 事業者が売り主となる新築と買取再販では、建物に消費税が課される（土地は非課税）。個人が

売り主の中古には建物の消費税は課せられないが、不動産会社に仲介を依頼するため仲介手数料（消費税の対象）が必要となる。

「住宅ローン減税」。事業者が売り主となる新築と買取再販のほうが、一般的な中古住宅より控除枠が大きい。ただし、新築と買取再販では、省エネ基準に適合していない住宅は、住宅ローン減税の対象にならない。

⑩買取再販については、リノベーション協議会が「適合 R（リノベーション）住宅」の認定制度を設けている。協議会の統一基準に準じた検査と改修工事が行われ、見えない部分の確認も行ったうえで、対象となる部位に 2 年以上の保証を付けるなど、信頼性を高めるための制度となっているので、ひとつの目安になるだろう。

（山本 久美子 住宅ジャーナリス）

8. ■ 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新築マンションの価格は、たとえば、デベロッパーが土地をいくらで仕入れて（土地そのものの代金の他に各手数料などの購入にかかる経費も含みます）、その上に建物を建てるにはいくらかかるか（設計料、材料費などを含む施工料）、販売にかかるプロモーション費用（モデルルーム運営費・営業員人件費など）、デベロッパーの利益などを機械的に積み上げて、導き出した価格で算出されます。

②国土交通省が発表している 2024 年第 3 四半期までの「建設工事費デフレーター（建設にかかる費用の相場を示す指標のようなもの）」を確認してみると、マンションが含まれる RC 造などの「非木造住宅」の指数は（木造住宅もですが）、2021 年から上昇し続け、2024 年に入ってもどんどん上昇しています。

マンション建設にかかる工期は前述のように現在、建設や電気設備工事関連の人手不足が影響して延びています（日本経済新聞の調査によると、首都圏の大規模物件の工期は 10 年で 3 割延びたとのこと）。

現在の建設費用の上昇は数年後のマンション価格に反映されます。そのことから今後も工期の長期化は続く見通し。

この建設工事費デフレーターに低下の兆候が現れない状況が続いていることや、工期も伸びる傾向が長期化する状況とあわせ、富裕層やインバウンド需要があるなか都心を中心にマンション用地不足が続き用地価格も上昇傾向にあることから、建設コスト面から見ると、今後も新築マンション価格が下がるということは考えにくい状況ではないかと思われます。

③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てみると、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。

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。

④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。

7. ■新築マンション、貧相になっていた「コストカットの裏側」 牧野 2025 年 6 月 16 日

<https://gendai.media/articles/-/153444>

概要

①最近の新築マンションの中身を覗くと、びっくりするような安普請のマンションばかりになっているからだ。その原因は高くなりすぎた建設費だ。さらに国内では建設業就業者が減少している。土地代も 2013 年以降の大規模金融緩和が後押しして年々上昇している。新築マンションはいわば「コストプッシュ型インフレ」を体現している存在といえるのだ。

それでもマンションデベロッパーは何とか、一般人の手が届くマンションを供給しようと策をめぐらしている。その結果として、最近の新築マンションの建物概要、設備仕様をみると、見た目の煌びやかさとは裏腹に各所で首をかしげざるを得ない内容のものが目に付きはじめている。

②最初に気づくのが、販売される住戸の住戸面積がどんどん小さくなっていることだ。

2007 年における首都圏新築マンションの戸あたり平均住戸面積は 75.6 平方メートル（22.87 坪）だった。現在（2024 年）の平均住戸面積は 66.4 平方メートル（20.01 坪）。この 18 年間で 9.2 平方メートル（2.86 坪）も縮んでいる。不動産業界で使用される 1 畳（1.62 平方メートル）でカウントすると 5.7 畳、寝室まるまる一室分狭くなっていることになる。

③ちなみに平均分譲価格は同期間で 4644 万円から 7820 万円と 1.68 倍になっており、平方メートル単価でいえば 1.92 倍になっている。

マンション高騰期にデベロッパーがよく使ってきた手法であるが、驚くのが 66 平方メートルで間取りを 3LDK にしていることだ。通常の新築マンション企画であれば、主寝室で 8 畳以上、寝室で 6 畳程度は確保したい。ところが 75 平方メートルであれば確保できても、66 平方メートルでは難しい。リビングダイニング 10 畳、台所 3 畳、主寝室 6 畳、2 部屋の寝室が各 4 畳台といった企画にならざるを得ない。本来 66 平方メートルの住戸は 2LDK の間取りが適当だが、部屋数を確保するための苦肉の策となっている。

④各部屋が狭くなると家具の置き場に苦労する。

ドアをつけるとドアの開閉部がデッドスペースになるため、スライドドアを採用することが増えている。スライドドアであれば、全面解放してリビングなどを広く見せることもできる。この方式は近年の標準的な間取りとして定着してきたが、最近ではさらに各寝室の扉もスライド式にしてなるべく有効面積を確保しようと苦心して

いる。

スライド式ドアは確かにメリットもあるが、遮音性には問題がある。部屋の物音が隣室に伝わりやすく、各部屋のプライバシーも保ちにくい。

⑤廊下の極小化も最近の傾向だ。

廊下を小さくしてどの部屋にもアクセスできるような間取りにすると、住戸内の有効率を上げるかに見える。だが、トイレや洗面、浴室を出入りするのにリビングを通じなければアクセスできないような住戸もある。いくら家族同士とはいえ、子供もお年頃になればあまり良い環境とは言えないだろう。

⑥ユニットバスのサイズも従来ならば 66 平方メートルの住戸であれば 1418 (140cm×180cm) タイプを使用したいところだが 1317 (130cm×170cm) サイズと涙ぐましい努力をしている。

⑦収納についても人気のウォークインクローゼットなどを採用しているが、間取りの制約が多いせい、浴室と接しているものも多く、収納内でのカビの発生が心配になる。同様にトイレが居室と接していて音漏れが気になる、トイレが玄関近くにあるなど、住戸面積と間取りの制約から気になる点がいくつも出てきてしまうのである。

6. ■ 本当にコスパが高いのは「2015 年発売のマンション」だった…！ 牧野 2025 年 6 月 16 日

<https://gendai.media/articles/-/153445?page=2>

概要

①2024 年における首都圏新築マンションの平均分譲価格は 7820 万円で、2007 年の 4644 万円から 1.68 倍も高くなった。

一方、同期間の戸あたり平均住戸面積は縮小しており、約 6 畳の寝室まるまる一室分が失われた計算だ。本来 66 平方メートルなら 2LDK の間取りで設計されるのが適切だが、不動産デベロッパーは現在これを 3LDK で販売。部屋や建物のあらゆる部分がコストカットされた、安普請の新築マンションばかりになっているという。

②住戸内設備はどうだろうか。

ここも節約の嵐だ。以前であれば扉が静かに閉まって指が挟まれにくい食器棚やディスプレイ、食洗器などが台所から姿を消している。ガスコンロの数を 3 個から 2 個に減らすだけにとどまらず、中にはグリルを設置していない物件まで出現した。細かく見れば、各部屋のクロスのグレードを落とす、シャワートイレを格安のものにする、シンクやふる場のカランを低価格のものにする、インターフォンの機能を削る、洗面台のミラーの質を下げるなど、コストカットは随所でみることができる。

③このほかにも見落としがちだが、フローリング床の等級、窓サッシのグレード、ガラスの質を下げる、室内間仕切り扉、玄関扉の素材を低品質なものにする、扉自体のサイズを小さくする、厚みを薄くする、バルコニーの奥行を狭くするなど、素人ではなかなか判別できない部分にも節約の手がくまなく行き届いている。

④建物自体に着目してみよう。

最近の新築マンションは住戸内のスラブ（梁）が目立つ。以前はボイドスラブ工法といって、コンクリートス

ラブに空洞（ポイド）を設けてそこに鋼線（ポイド管）を通してスラブ全体で床を支えることで、住戸内の小梁が少なくなり、間取りをすっきりさせていたが、建設費が余計にかかることから採用していない物件が増えている。

⑤二重床もコストがかかるため採用を見送るケースが増えた。

住戸ごとに玄関のアルコーブを設けず、共用廊下にベタに出る構造にしていることも少なくない。

建物の階高を低くすることも建設費の引き下げに大いに貢献する。住戸内天井高は近年どんどん高くなってきていたが、最近の物件では 2400mm 程度と逆に昭和仕様かと思われるような高さになっているものもある。バルコニー手摺をガラスやアクリルにせずアルミ柵にする、バルコニー床にダイノックシート等を敷かずコンクリート金ごて仕上げとする、バルコニーに備えたシンクなどは廃止する。

こうしたコストカットも珍しくなくなった。

⑥エレベーターの設置数も節約ポイントだ。

住戸数が 50 戸程度で 10 数階のマンションであれば 1 基、低層であれば 100 戸くらいでも 1 基にしている。マンションエントランスやアプローチ、ホールなどは見た目重視なので、あまり節約は見られないが、天井高は低くして、家具や備品で演出するだけで面積は小さめにしている。

⑦そのほか、内階段をやめて建物に外付けした階段にする、駐車場は付置義務ギリギリの台数にして 3 段の機械式駐車場にする、敷地内の植栽は低木を中心として費用をかけない。

また、外廊下の場合はコンクリート立ち上げにせず鉄柵などですませる、内廊下やエレベーター内にはエアコンを設置しないなど、マンションデベロッパーによる涙ぐましい節約は量、額ともに膨大だ

⑧見た目は良くて実質は価値が低い新築マンションを多額のローンを組んで無理やり購入するよりも、築 10 年程度の中古マンションを丹念に探して購入するのが賢明な作戦といえるだろう。

ただ、こうした節約のすべてが悪いとはいえない部分もある。これまでの新築マンションは常に時代のトレンドを追うあまり、本当は必要のない高級な設備や、一度も使うことのない機能を持つ機器を備えてきた歴史がある。外国製のお洒落なカーンを採用しても、故障や交換が必要になった時に、部品が取り寄せられずにメンテナンスができない、更新するのに日本の製品の規定と適合しないなど、長く暮らしていくのにそぐわない仕様のもも採用されてきた。これからはコストパフォーマンスを重視する世代がマンションを選ぶ時代になる。

デベロッパーが考えるお仕着せのデザインや設備仕様のマンションではなく、たとえば各住戸に備わる住設機器の多くは購入者が選択できる契約が結べるようにする必要が出てくるだろう。暮らしに本当に必要な設備を購入者が自ら判断し、納得の上で採用するのである。

⑨すでに中古マンションを購入して自分仕様にリノベーションすることが主流になってきている。新築マンションの在り方もこうした建設費上昇を契機に変化していくことが期待される。

5. ■「管理がヤバイ」マンションの 3 パターンと対処法。村野博基 spa 2025 年 7 月 14 日

<https://nikkan-spa.jp/2104663>

概要

①東京 23 区の中古ワンルームマンション中心に不動産投資を展開。

現在、37 戸の物件を所有し、時価資産額約 10 億円、年間家賃収入約 4000 万円の個人投資家・村野博基氏。「不動産は管理で買え！」を実践し、所有物件のうち 27 棟で管理組合役員（うち 11 棟は理事長）を務める村野氏が、「うちのマンションの管理は駄目かも？」と思ったときに、やるべきことを伝授します。

②中古の物件の購入する前には「重要事項調査報告書」を手に入れて確認しましょう。

これまでの修繕の記録を確認したり、管理組合に借入がないかを確認するのはマストで心がけたいところ。ポイントは「必要な工事をしっかり行っているか」と「金融機関から借入をして工事をしていないか」です。借入があるとすれば、「積立修繕費が上がる予兆」と私は捉えています。

③しかし、物件の“購入後”に「管理がヤバイ」と気がついたケースも出てくるでしょう。

「管理がヤバイ」には大きく分けてヒト（問題住人の存在）・モノ（建物の状況）・カネ（管理組合の財政）の 3 パターンがあります。実際に水漏れなど被害に遭い、やり取りをするなかで、「やっぱり築 30～40 年超えのマンションはトラブルがある!？」と思う方も多いのではないのでしょうか。

④私は「物件を所有しているならば、管理組合に参加して管理に携わろう」と声を大にして言いたいのです。

管理に前向きな方、積極的な方が物件の維持管理に携われれば、必要な工事や修繕をしっかりと行うことにつながり、物件の資産価値の維持・向上も可能です。とはいえ、普段の生活や仕事においては、管理組合の活動にはなかなか触れる機会はありません。

ですから「いきなり『管理に携わろう』と言われても……。何をやったらいいのかわからない」となるのが当然かと思います。そんな方はまず管理組合の「収入」と「支出」をみてください。収入である管理費・修繕積立金が適切に設定されているか、支出であるマンション維持のための必要な修繕工事が行われているか、を確認するのです。

⑤マンションの「収入」はどれぐらいが適切なのか、完全に私個人の肌感覚では、管理費は 1 平米あたり月 350 円以下、修繕積立金であれば 1 平米あたり月 250 円以下であれば将来的に不足する可能性が高いように思います。

20 m²の 1R であれば管理費が月 7000 円、修繕積立金は月 5000 円ほどが一つの基準額です。もちろん、物件ごとに事情は異なってきます。「屋上に携帯電話の基地局が設置」「平置き駐車場がある」などで管理費・修繕積立金以外の収入があったり、「エレベーターが未設置」で保守費用がかからない、といった個別事情によっても、必要な管理費や積立修繕費の額は変わります。

⑥管理費や修繕積立金の額がそれなりに高く設定されているにも関わらず、お金が不足し必要な工事ができない……というケースも散見されます。

これは何かしらの理由で管理組合からの「支出」が多いのが要因です。実際によくあるケースは……。リスクを恐れ、安心安全を過度に追求した結果、まだ全然問題の無さそうな外壁の補修工事を実施したり、上下水道を補修ではなく全交換したり、まだ故障の余地もまったく見られないのに「部品が無くなるから」とエレベーターの更新工事を言われるがままに依頼したり……など、列挙すればキリがありません。

限りある資金をもとに「どの工事を優先するのか、何を諦めるのか」を、しっかり管理組合内で議論したいところです。

⑦マンションの支出はさまざまな方法で削減ができるもの。

「分からない」からといって、他人任せにしていたら「建物はボロボロになる」か「管理組合のお金がなくなるか」のどちらかです。

物件がそんな状態になっても泣くのはあなた自身です。「自分の生活や自分の資産を守ることを他人任せにしてもよい」という考えは、なかなかのギャンブラー気質ではないでしょうか。

(構成／上野 智)

4. ■中古マンション 事故物件を見抜くポイントは5つある。後藤 一仁 2025年6月29日

<https://gendai.media/articles/-/153073>

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、「事故物件」を見分ける5つのポイントを教えてもらった。

エリアの相場よりも価格が安くなっている物件があれば、「瑕疵」がないかについてもチェックする必要がある。

②不動産の瑕疵にはいくつかの種類があります。

「物理的瑕疵」、建物そのものには問題はないが、物件周辺に騒音や悪臭を放つ施設があったりなど周辺環境に問題がある「環境的瑕疵」、建物や土地にいろいろな法令上の制限が設けられていて、法律的に問題のある「法律的瑕疵」があります。

③建物自体に問題はないものの、そこに暮らすことに心理的抵抗が感じられる「心理的瑕疵」があります。

「心理的瑕疵」は目に見えないぶん最も厄介で、見つけるのが難しいものです。事故物件かどうかを事前に確認する方法があります。

(1) 物件価格が周辺相場に比べて、不自然に安くなっていないか確認する

(2) 物件チラシなどの備考欄に「告知事項」の文字がないか確認する

悪質な売主側業者に当たってしまった場合、販売図面などに記載がなく何の説明も受けていないのに、売買契約時の重要事項説明で記載があり初めて聞くというケースもたまにあります。

「自分も今日聞かまして」などと売主と示し合わせてとぼける場合もあります。もしそのような場合は、契約日当日のその場でも契約を締結しないという選択もできます。

(3) 管理人や管理会社、近隣の人に直接確認する

現地を見に行った際に管理人室に行き（不在の場合は管理人室の前などに掲示されている管理会社の電話番号を控えてきて）、管理人や管理会社が把握している事件、事故はないか聞きます。

現地で感じのよさそうな住民の人と会った場合は、やはり「こちらのマンションを検討している者です」と告げて、相手が話す時間があるかを確認し大丈夫ならマンションや地域の住み心地などを聞いて、買物先の商業施設の情報や小学校などの情報、治安情報などを聞いたあと、最後に「マンション内で事件とか事故とかはないでしょうか？」と聞いてみます。

信頼できる不動産エージェントがいる場合、そのエージェントに依頼して、代わりにヒアリングしてもらってもよいでしょう。

(4) 「一部分だけがリフォームされている」ことがないか確認する

住戸内で死亡事故があった場所は、体液や血液、異臭などの痕跡を残さないように、新品に取り替えるなどすることが多いのですが、売主の予算の関係や程度によっては全体的には変えずに、その部分だけ変えてあることもある

(5) 事故物件公示サイトや検索サイトで確認する

ただし、本当は死亡事故がないのに、同業他社や近隣建物の所有者などの嫌がらせで「死亡事故があった」と書き込むケースなどもあると聞いていますので、注意が必要です。ネット上の死亡事故・事件の書き込み情報は 100%鵜呑みにするのではなく、あくまでも参考としてください。

3. ■ マンション購入で知っておきたい「物件の 3 つの価値」後藤 一仁 2025 年 6 月 8 日

<https://gendai.media/articles/-/152452>

概要

① マンションを買う際に失敗しないためには、絶対に押さえるべき価値が 3 つ

- (1) 資産価値……いざというときに「売れる」「貸せる」
- (2) 安全価値……自然災害の被害を最小にとどめられる
- (3) 利用価値……利便性・居住性・幸福度が高い

「利用価値」は「自分だけのもの」なのでシンプルです。

利用価値は、自分たちの生活スタイルの今後の変化にもなって変わります。

② 住宅選びは「資産価値」と「利用価値 = 住み心地（居住性）」の割合を自分の心にそって決め、仮にどちらかに 100% 近く寄ったとしても自分に正直に選んだほうが幸せになれるとアドバイスをするエージェントもいます。

私はそうは考えていません。

資産価値と住み心地は「どちらか」ではなく、資産価値を気にしなくていい一部の人や場合を除き、多くの人にはこれからは「どちらも大切」です。

自分にとっての住み心地に寄りすぎていたために、お金の面で苦労した人々をたくさん見てきたからです。住み心地（居住性）は自分にとっての利用価値に含まれているため、その「利用価値」と「資産価値」のバランスが大事です。さらに、災害などに対する「安全価値（安全性）」を加えた 3 つのポイントが大切だと知っておくとよいでしょう。

2. ■ 首都圏住宅平均「100 日」売れ残り、もう無理のサインか？ 山下 2025 年 6 月 30 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/372896?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMaga

概要

①価格が高くなり過ぎたことへの警戒感からか、最近では買い控えの傾向もみられるようになってきている。不動産を仲介市場に出してから、成約するまでに要する期間が長くなりつつあり、売却にあたっては注意が必要な段階に差し掛かっているのかもしれない。

具体的に不動産の売り出しから成約までの期間がどのように変化してきているのか、データをもとに見ていこう。

②東日本レインズの「首都圏不動産流通市場の動向（2024年度）」より、物件の新規登録から成約に至るまでにかかる日数を、物件形態別にまとめてグラフ化したのが図表1だ。

全般的には2020年度から2022年度にかけては所要日数が急速に短くなり、短期間で売れるようになったことが分かる。価格が急激に上がり始めたため、今のうちに買っておかないとますます高くなり、いよいよ買えなくなってしまうのではないかと「買い急ぎ」傾向が強まったのではないだろうか。

③それが2023年度、2024年度と明らかに流れが変わりつつある。

成約までにかかる期間が一転して長くなっているのだ。直近ではマンションや戸建住宅の価格が高くなり過ぎているためどこまでその勢いが続くのかという懸念が広がりつつある。

そろそろ頭打ちになって下がり始めるのではないだろうか、であればそれまで買うのは待って、下がってから買ったほうがいいのではないかと…。そんな「買い控え」傾向が広がり始め、成約までにかかる期間が長くなっているのかもしれない。

④実際、マンション・戸建住宅の価格は昨今急速に上昇し、平均的な会社員では簡単に手を出せなくなっている。

東京カンテイでは、年収の何倍で住宅を買えるかを意味する「年収倍率調査」を実施しており、住宅の形態別・エリア別・年収別に年収倍率が分かるようになっている。

築10年の中古マンションを買う場合の年収倍率を、エリア別、年収別にまとめたのが図表2だ。

首都圏全体では、70平米の平均価格は8291万円。年収600万円では年収倍率が13.8倍、年収800万円でも10.4倍と10倍を超えている。

東京都や東京23区となればますます厳しくなる。

東京23区で中古マンションを買うためには、年収が1000万円でも年収倍率が10倍を超えており、年収1500万円でもようやく8.1倍にダウンする。相当な高額所得者やパワーカップルでもない限り、購入は難しくなっているわけだ。

それだけ購入可能な潜在顧客が限られるようになれば、売却までに時間がかかるようになっていくのも仕方ないところだろう。

⑤新築マンション価格は、(1) 用地の取得費用、(2) 建物の建築費、(3) 分譲会社の経費・利益を合算して、分譲戸数で割った金額が販売価格になる。

2025年5月時点では(1)～(3)のいずれも上昇が続いており、それを価格に転嫁せざるを得ず、今後もしばらくは価格の上昇は避けられないだろう。

もうひとつ気になる要素として、住宅ローン金利の上昇懸念が挙げられる。

現在では住宅ローン利用者の 8 割程度を変動金利型が占めており、投資用のローンのほとんどは変動金利型となっている。短期金利が上昇している。

⑥たとえば金利 1.0%、借入額 5000 万円、35 年元利均等・ボーナス返済なしの毎月返済額は 14 万 1142 円だが、金利が 1.5%になると 15 万 3092 円に、2.0%では 16 万 5631 円に増える。年収に占める年間返済額の割合である返済負担率を、銀行の審査基準の上限である 35%とした場合、金利 1.0%なら 484 万円で OK なのが、1.5%では 525 万円に、2.0%では 568 万円に上がってしまう。

購入後の生活のゆとりを考えると返済負担率は 25%以下に抑えておくのが無難といわれるから、それで試算すると金利 1.0%でも必要年収は 678 万円だ。1.5%だと 735 万円に、2.0%では 795 万円に上がってしまう。

5000 万円でこれだから、1 億円だとその 2 倍。平均的な会社員ではとても手に負えないだろう。金利が上昇すれば資金の調達に時間がかかり、場合によっては調達できなかつたりする人が増える可能性が高い。

⑦以上のような要素をトータルに考慮すると、今後も不動産を売り出してから成約できるまでの期間が、ますます長くなっていく可能性が高いと思われる。

それだけに、売却にあたっては慎重な判断が求められる。特に重要なのが値付けだ。仲介会社の担当者によく相談して、売れる価格で市場に出し、短期決戦で成約できるようにする必要がある。値付けを間違えて売れ残ってしまうと市場で野ざらしになり、何か問題のある物件とみなされ、ますます売れなくなることも。思い切った値下げをしなければいけないこともあるため、注意しておきたいところだ。

(山下和之)

1. ■ 隣人に乗っ取られ売られていた—8000 万円マンション 松本 洋 2025 年 6 月 25 日

<https://gendai.media/articles/-/153469>

概要

①高齢者を狙った信じたらいトラブルが起こっている。

トラブルは、妻が亡くなって以降、ペットとともに暮らしていた A さん（85）は、健康上の不安で長期入院にいたり、その間ペットを誰も世話する人がいなくて困っていると、同じマンションに住む 60 代の Z 氏に相談を持ちかけたことが発端だった。

Z 氏は災害時の要介護支援名簿登録の際に、親切に声かけしてくれた「見守り隊」のひとりで、以降、身寄りのない A さんの生活必需品の買い物やコンビニでの入金も快く代行してくれた、いわば「特別な存在」だった。

②A さんはこれまでの付き合いや、ふたつ返事でペットの世話をかって出た Z 氏に、長期間にわたるペットの世話にと 500 万円を、そのほか入院の手続き、入院保証人、公共料金の支払いや部屋の管理費として 500 万円と、合計 1000 万円と自宅の鍵を躊躇もなく預けたという。

③驚くことに、長期入院期間中に Z 氏は、巧みに A さんを誘導し、銀行通帳、印鑑、キャッシュカードとい

った資産関わるものまで取り仕切り、退院後も資産管理を継続することに成功。実質上、財産を自分の自由に扱えるようになった Z 氏は、一人暮らしが困難になった A さんが介護施設に入所して 3 年後に、弁護士を伴って公証人役場で A さんに遺言書を作成させていたそうだ。

④名実ともに資産が自分の手に渡る手続きを済ませた Z 氏は、その翌年、A さんに何の断りもなく、販売価格 8000 万円ほどのマンションと家財道具のすべて売却を済ませ、マンション管理組合がその事態を把握したのは手続きが終わった後だった。

この件は当然、マンション内で様々な憶測を呼び、住民説明会が開催された。「見守り隊」の活動範囲に関する意見が噴出し、行政から受け取った高齢者支援の活動金を、仲間内の“飲み食い代”など不正な用途で使っていたことが発覚した。

金銭は「見守り隊」が行政に返金したものの、結論として「住民同士が金銭を預かるのは不適切であり、速やかに地域包括支援センターと連携し、外部の成年後見人などを立てるべき」という結論に至ったという。

⑤現在、理事会は行政機関に対し、家庭裁判所による A さんの成年後見人の選任を要請、さらには A さんも資産を取り戻すため奔走しているものの、Z 氏も数年後に死去し、現在マンションには Z 氏の家族が暮らしている。

⑥管理組合の業務は、原則として「建物、設備、共用部分の維持管理」であって、高齢者の見守りは、地域町内会や自治会の役割と考えるのが一般的だ。

しかし、マンション標準管理規約第 32 条では、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が規定されており、地域町内会のないマンションなどでは、こうした役割が必要となる場合もある。

その場合、居住者名簿などの個人情報には厳重に管理し、必要最小限の関係者以外には開示しないこと、個人情報保護に関する規約を作成し、居住者への周知徹底を図り、定期的に監査を実施することが不可欠だ。

今回のような問題が起きた際には、初動の一時対応は理事会が行うものの、その先は地域包括支援センターと連携し、高齢者の財産管理は、原則として専門家（成年後見人、弁護士、司法書士など）に委託することが望ましい。

そのためには、地域包括ケアシステムの活用について居住者への周知徹底を図り、地域包括支援センターとの定期的な情報交換を行うとともに、高齢者支援におけるリスクと注意点について、居住者への啓発活動を行う必要がある。

⑦近年、高齢化が進むマンションでは、高齢者の生活支援を行う管理組合も増えているものの、その支援範囲を管理規約で明確にしておかないと、A さんのようなトラブルにつながりかねない。

同様の手口での第 2、第 3 の事件にも発展する恐れもある。マンションの部屋自体は個人のものだとしても、マンションの資産価値を下げるも上げるも、管理組合の役割が重要だ。

その他

12. ■「ヤバイ管理会社の特徴」マンション 11 棟の理事長が暴露。 2025 年 7 月

<https://nikkan-spa.jp/2106715>

概要

①東京 23 区の中古ワンルームマンション中心に不動産投資を展開。現在、37 戸の物件を所有し、時価資産額約 10 億円、年間家賃収入約 4000 万円の個人投資家・村野博基氏。

所有物件のうち 27 棟で管理組合役員（うち 11 棟は理事長）を務める村野氏は、「管理会社もビジネスであり、費用が安くて管理も手厚い会社はありえない。それぞれのニーズに合わせて選択した方がよい」

②管理会社と管理組合、悪いのはどちらか？

マンションの管理に携わっていると、ときおり「今の管理組合に必要な管理費や積立修繕費が足りていないのは、マンションの管理会社がぼたっくっているからだ！」という言説を見聞きすることがあります。

なかには「今の管理会社が不当に高額な請求をしているので、他の管理会社に変えるべき!!」という理論を管理組合に持ち込む人もいます。

③管理組合にお金が足りていないとなれば、「収入」である管理費や修繕積立金自体が不足しているか、実際にマンションを管理して修繕する「支出」となるお金が多いかのどちらかです。管理会社が無尽蔵にお金を抜いている……というケースは、そもそも管理組合側が管理会社をコントロールができていないため発生しているものであり、管理会社だけが悪いわけではありません。

④管理会社はマンションの管理を「任せてもらっている」状況であり、受注側の立場です。

過去にも「下請けイジメ」が話題になりましたが、ある意味では管理会社は下請けでもあります。発注側の無能さを棚に上げて、下請け側に全ての責任を負わせるような行為は厳に慎むべきだと考えています。

⑤マンションの管理は 3 タイプに分類できるでしょう。

軸は委託費が「高いか、安い」、品質が「手厚いか、否か」です。

ちなみに委託費はマンションの場合に徴収される「管理費」と「修繕積立金」とは異なります。

管理費や修繕積立金は、そもそも支払ったタイミングでは管理組合にストックされている状態です。いくら高くても保管するお財布の場所が変わるだけ。

もし仮にマンションが無くなるような事態になれば、残る金額はその時の所有者に返ってきます。そのうち「管理費」は日々マンションを維持していくために使用され、「修繕積立金」は何年かに一度実施される大きな修繕工事の費用に充てられます。そして、日々マンションを維持していくために管理会社に支払うものが「委託費」です。こちらは明確な「支出」です。

⑥マンション管理の 3 タイプ

1. 委託費が高いけど管理が手厚い→財閥系・デベロッパ系など

2. 委託費が安くて、必要最小限の管理→独立系など

3.ヤバい管理会社→委託費の高い安いに関係なくヤバい有象無象

⑦一番管理状態が心配になるのは、本当は委託費の高いか安いよりも、実際には何もしていない「3.ヤバい管理会社」です。

建物が劣化していくには長い時間がかかります。数年で簡単にボロボロになるのではなく、顕在化するのは何十年か先。何もしないで、ほったらかしにしておいても、すぐには問題にはなりません。

そして、いざ「ヤバい」と発覚したころには、「もうこのマンションは駄目ですね」と管理会社は管理から撤退してしまうのです。

長期的な修繕の話だけではなく、なかには、マンションで年 1 回行うべき重要な管理組合総会を開催しないような管理会社もあります（笑）。

そもそも不動産の業界においては、なぜか建築や土地開発をする部門が上位に位置付けられ、建物管理は下に見られる傾向があるようです。ですから、耳にしたことのある建設会社の子会社が運営する管理会社でも「ちゃんとしているか？」と聞かれると微妙なことが多かったです。

⑧マンション管理における管理会社はどのように見極めて決めていくのがよいか。

大前提として、発注側が「任せきりにしない」という意識を持つことが重要です。

「任せて安心なほど他人を信じる」のはギャンブルでしかありません。相手が「ニーズをくみ取って、私の利益になるように振る舞ってくれる！」と期待するのは「愚かな行為である」と是非、認識しておきましょう。「投資は自己責任」であり「主導権は自分にしかない」というのは、投資における一丁目一番地です。

⑨そのためにもまずは、管理組合の「ニーズ」を明確にして、組合内で意思を統一することが必要です。手厚い管理を求めているのか？ それとも委託費を削って安さを求めるのか？ 安くて手厚い管理はありません。

何を諦めるのか、失ってもいいのかは明確にすることが必要です。その要望やニーズをまとめた上で管理会社とも相談して方向性を合わせましょう。

相談しても要望に答えてくれない管理会社だとしたら……。それはそのマンションに住む住民にとっては「良くない管理会社」になります。となれば、管理会社を変えるプランが出てくるのもやむを得ないでしょう。

⑩なんだかんだと管理会社の良し悪しを述べても、結局はマンションを担当する「フロント担当」の質による部分が大きかったです。立場や肩書よりも、最終的には「人」が最も大事な部分を占めるのは、仕事でもプライベートでも同じこと。住民の困り事をしっかり理解してくれて対応してくれる、優秀なフロントさんは是非とも大切にしてください。彼らは住民の文句のはけ口ではなく、決して御用聞きでもありません。管理業務主任者という国家資格を有した専門家です。

⑪大事なことは、決断の主体は決して管理会社にあるのではなく、マンションを保有している私たち自身にあることを忘れないことです。

管理組合側も管理会社を御するだけの知識や考えをしっかりと持って、敵対するのではなく共存していく道を探ること。それが、よりよいマンション管理につながり、最終的に資産を守ることに結びつくと思っています。

（構成／上野 智（まてい社））

11. ■「土地家屋調査士」の仕事ってこんな感じ 楽待編集部 2025年7月19日

https://www.rakumachi.jp/news/column/374695?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①土地家屋調査士「平田登記測量事務所」の平田真義さん。これまで 2000 件以上の測量や不動産登記の申請代理を行ってきた。

『住んでる人の性格は家と土地が教えてくれる』（自由国民社）で不動産と人の強い結びつきを説く平田さん

②—土地家屋調査士とは、どのような職業なのでしょう

不動産の測量や登記にまつわる仕事を行っています。

「登記」と言うと一般的には司法書士のイメージが強いかもしれませんが、土地家屋調査士でなければできない登記もあるんです。

不動産登記は「表題部」と「権利部」に分かれていて、表題部は所在地や不動産の種類、土地の面積や建物の構造といった不動産の状態を、権利部は所有者の氏名や抵当権などの権利に関する事項が記載されます。

このうち土地家屋調査士は、表題部の登記申請を代理で行うことができます。表題部については土地家屋調査士の独占業務で、権利部関係の業務は司法書士の独占業務となります。表題登記のためには、土地や建物の境界や構造の正確な情報が必要となります。そのため、現地に行って調査・測量を行うことも土地家屋調査士の業務に含まれているのです。

③—測量ではどんなことをするのでしょうか

不動産の登記や取引をする際には、土地の位置や形状・面積などを、測量によって正確に描いた「測量図面」が重要な役割を果たします。これがない場合、機械を使って形状などを把握し、測量図面を作成します。

測量図面がある場合でも、図面と合っているかを確認するために測量が必要です。「測量」といえば、三脚で固定されたカメラのようなものを覗いているイメージを持っている人も多いかもしれませんが、それは不動産の形状を正確に把握するための作業をしている場面です。現況図面に書き起こすため、機器からの距離と角度を記録する平田さん（平田さん提供）

④—土地家屋調査士の資格を取得するのは難しいのでしょうか

合格率は 10%ほどで、難易度は高いほうだと思います。

試験の 4 分の 3 程度は不動産登記法をメインとした法律なのですが、座標計算や図面を描く問題もあり、文系的な知識と数学的な知識の両方が要求されます。

最近、資格学校が「土地家屋調査士」という資格を広めてくれていると感じています。予備校経由で合格し、異業種から未経験で参入してくる人も多いですね。

⑤—「人気の資格」だと言えるのでしょうか

それが、試験の受験者の数は年々減っているんです。

私が試験に合格した 2000 年ごろは受験者の数は 1 万人ほどでしたが、今はその半数ほど。合格率も低いとはいえ、昔よりは上がってきています。

試験会場も昔は各県に用意されていたのが、現在は東京や大阪など、大都市に集約されてしまっています。例えば、同じ関東甲信越地方だからということで新潟の人が東京まで出てきて受験しなければならないような事態となっています。

⑥—どのような方からの、どういった依頼が多いのでしょうか

多くは法人からの依頼です。

個人の不動産オーナーは、管理を管理会社にお任せすることが多いと思います。そういった管理会社や不動産仲介会社から測量や登記を依頼される形ですね。

実は、登記に記載されている内容と現地の実態が異なっている物件はままあります。そのような物件は売却する際、「銀行で融資が下りない」などの問題が発生することがあるのです。それを防ぐために、土地家屋調査士が建物の実態や境界を確認しています。

「境界の確認」とは、土地の境目を明確にするために、その土地のオーナーだけでなく、隣接する土地の所有者同士が立ち会って境界の位置を確認し、隣人にもハンコをもらって境界確認書を取り交わすところまでを指します。

個人の方からは、相続のご相談が多いですね。例えば「1つの土地を兄弟の人数で分割して、それぞれの名義にしたい」「未登記になっている建物をちゃんと登記してほしい」といった依頼があります。感覚としては、不動産売買にまつわる登記と相続にまつわる登記は 7：3 くらいの割合でしょうか。

⑦—境界が図面と異なる場合もあるのでしょうか

そうですね。理由はさまざまですが、図面と境界標（境界線を示す標識）が異なっていることもあります。その場合は、地主とその隣家の方に「この境界標の座標は図面ではこの位置になっていますが、正確にはここです」と確認してもらった上で、境界標を動かすか、再設置を行います。

⑧—不動産を持っている方やこれから買おうとしている方に伝えたいことがあれば

すでに不動産を持っている方に対しては、ぜひ土地家屋調査士から境界確認の立ち会いのご依頼があれば、ぜひご協力いただけると幸いです。

お互いの境界がはっきりしますし、境界確認書をもらうことができますから、決して損な話ではないはずです。立ち会いの結果、もし「境界はここじゃないはずだ」と思えば、無理してサインする必要はありません。その時は他の土地家屋調査士に相談してみてください。

10. ■滞納された管理費の回収に苦心する 3 つのワケ 澤田亮 2025 年 7 月 20 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/375426?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

概要

①2023 年の「マンション総合調査」では、3 カ月以上滞納している世帯の割合が 10%以下の管理組

合は 29.2%、10%を超えているマンションは 0.5%となっている。

そもそも3カ月以上の滞納が10%超というのはかなり深刻な状態で、実質的には「管理不全状態」に陥っていると言えるレベルであることは補足しておきたい。

②マンションで滞納が発生しうる金銭とは、管理会社への「管理委託費」や建物設備の点検費用等に使われる「管理費」、また大規模修繕工事のための「修善積立金」が代表的なものになる。その他、駐車区画を貸し出している場合は駐車料金が、マンション内で独自に検針している場合は水道料や電気料も発生する。これらも、滞納されうる金銭に該当するだろう。

③私がまだマンション管理会社のフロントマンをしていた頃の話だ。

担当したばかりの「A マンション」の管理組合は、ある部屋のオーナーが管理費等を滞納し、悩んでいた。滞納期間は数年にわたり、連絡も取れない。しかもその部屋にはオーナーはもちろん、人が住んでいる様子もなく、オーナー自身が遠方に住んでいるため訪問もできないとのこと。その滞納者は、街からは少し離れているものの大きな家に住んでいた。オーナーは、身なりのよい高齢男性であった。いろいろな話をすることができた。過去、マンション管理について総会で意見したところ言い争いとなったこと。それからマンション管理については議決権も提出していないこと。マンションはわざと空き家にしていること。「滞納については認識していなかった」と言ってすぐに支払ってもらうことができた。結果的には滞納の解消に繋がったが、フロントである私は「管理委託契約違反」を侵していたのだ。

管理会社が督促業務を行うのは「管理委託契約書」に記載された範囲のみである。

管理会社は滞納された管理費等について、回収する義務を負わない。電話連絡や自宅訪問での声かけにより回収できる場合は管理会社に対応するが、それでも回収困難な滞納者については理由の如何を問わず管理組合が対応しなければならなくなるのだ。

管理会社によっては「自宅訪問はしない」「自宅訪問を行うのは棟内区分所有者に限る」等の制限をしていることもある。これは、管理会社が滞納督促を業として行ってしまうと弁護士法に抵触する可能性があるためだ。筆者の当時の行動も、督促業務ではなくあくまで「滞納の通知」に留めている。滞納の督促や交渉は行っていない。

④長期化した管理費等の回収は非常に困難である。理由はいくつかある。

1.滞納しても生活にほぼ影響がない

管理費等を滞納したからといってエレベーターを使えなくなったり、ゴミ出しをできなくなったりするようなことはできない。督促を受けるなど多少の居心地の悪さはあるかもしれないが、日常生活は変わらずに送ってしまう。そのため、管理費等の滞納は必ずその他の支払いより「後回し」にされる。

2.訴訟に踏み切りにくい

多くのマンションの管理組合では、訴訟となれば理事会で決議をして、理事長名義で訴状などの必要書類を作成する。

しかし、これにより滞納者から逆恨みされるという懸念がある。見聞きした例では、滞納者が理事役員などを「もし訴訟したら危害を加える」といった言葉で脅したため、提訴をためらってしまったということがあった。「滞納が長期化すれば訴訟する」ということは、不動産業に携わる者としては知識として当たり前のことだ。脅しに屈せず、粛々と手続きを進めることができるだろう。

しかし、この判断が輪番性で順番が回ってきただけのマンションの理事役員にできるのか。重すぎる決断を

できずに後回しになってしまうことも理解できる。

3. 訴訟が割に合わないことがある

勝訴しても「滞納者は管理組合に対して管理費等の支払い義務がある」ことを証明するための「債務名義」を手に入れるだけである。

そこから滞納した管理費等を回収するためには「債権回収のための手続き」が別途必要となる。具体的には給与や動産の差し押さえ、不動産の売却などである。しかし、滞納者は基本的にお金がないから管理費等を滞納している。果たして給与や換金できる動産を所有しているのだろうか。そして不動産の売却。不動産は当然当該マンションが1番の候補だ。他に支払いができないのであればマンションを売って出て行くしかなくなる。

では、その虎の子のマンションを売って滞納金を支払うことはできるのか。残念ながら必ずしもそううまくはいかない。競売が認められるためにはそのマンションに「滞納金を上回る価値があること」が求められる。「二束三文にしかならない人気のないマンションは強制的な手続きを取っても換金できない」可能性があるのだ。ここまでを見越して「訴訟に意味は無い」と言われたりすることがある。

⑤では、管理費等の滞納にはどのように対応するのがよいのか？

答えはシンプルだ。滞納には「早く」「厳しく」対応するしかない。

「早く」というのは長期化させないということだ。滞納者がある日突然心変わりして耳を揃えて支払ってくれることは少ない。滞納したらとにかく早く督促し、長期化する前に回収を図ることが重要だ。

2つ目の「厳しく」は、管理会社の対応が終わったらすぐに法的手続きに入ること。滞納者の抗弁を聞く必要はない。機械的に法的手続きを進める。これを徹底する。

⑥そして最後に重要なのが「エビデンス」だ。

基本的なことだが、「集めているお金に根拠があるか」ということが訴訟では非常に重要になる。極端な例だが、古いマンションだと管理規約が未整備で毎月の管理費等の根拠が記載されていない場合がある。これでは訴訟をしようにも対応できないと弁護士に断られてしまう。

訴訟に踏み切る前にエビデンスを整備しておくことを推奨する。どうしても解決が難しいなら弁護士や管理会社、マンション管理士等を頼ってほしい。

(マンション管理士・澤田亮)

9. ■ヤクザマンションより危ない `半グレタワマン、歌舞伎町 2023年3月31日

https://www.iza.ne.jp/article/20230331-KTLQE3Y7AVPYBNOQNQG47SE76Q/?utm_source=yahoo%20news%20feed&utm_medium=referral&utm_campaign=related_link

概要

①歌舞伎町界隈ではタワマンと呼ばれている物件。

当たり前だが、歌舞伎町のタワマンに住む一般人などそういるわけがない。キワモノの住人ばかりが集まり、ヤクザマンションならぬ「半グレマンション」と呼ばれていたりもする。

②過去に歌舞伎町の本カジノ（バカラ台があり、本物のディーラーがその場にいる違法カジノ）でディーラーをしていた女性が半グレマンションについてこんなことを言っていた。

「インカジ（インターネットカジノ）は風林会館周辺のビルに点在していますが、本カジノはこのタワマンに多いです。本カジノの向かいに半グレが住んでいたり、ヤク中が住んでいたりするので、住人同士のトラブルはかなり多いです」

③歌舞伎町周辺でフードデリバリーのアルバイトをしている男性は、配達でこの半グレマンションを訪れた際、世紀末のような光景を目のあたりにした。

「その日は大型台風が関東を襲い、半グレマンションが停電し、エレベーターが止まっていました。仕方ないので非常階段を使って上層階にメシを届けに行ったのですが、その途中に見るからに不健康そうな人たちがうずくまっているんです。声を掛けましたが、ハアハア言っているだけで返事はなかったですね」

半グレマンションの住人たちは、タバコをバカバカ吸い、酒を浴びるように飲み、ときどき違法薬物もやっている（かもしれない）。そんな体でタワマンの非常階段を踏破できるわけもなく、途中で力尽きてしまったというわけだ。

國友公司 ルポライター

ヤクザの世界には厳格なルールがあり、不文律がいくつもあるそうだ。

一方の半グレはルールのなさこそが特徴であるため、考えようによっては、半グレマンションの方が、物騒かもしれない。実際に室内で非合法的な商売を営んでいる者もいるという。

8. ■区営住宅の90代女性。迷惑な言動の原因とは 2025年07月15日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/17763>

概要

①『2030-2040年 医療の真実-下町病院長だから見える医療の末路』熊谷頼佳「パンパカパーン、パンパカパーン、パンパカパーン、ズンチャチャチャ…」

東京都内のある区営住宅3号棟では、真夜中の12時になると、決まって、大音量の音楽が鳴り響く。5階に住む90代の老婆が、窓を全開にして大音量で音楽を鳴らして布団を干して叩き、掃除を始めるからだ。

「真夜中に窓を開けて音楽を鳴らすのはやめて欲しい。せめて朝7時くらいにしてください」と、自治会長が丁寧に頼みに行ったが、その老婆は意に介す様子もなく、夜中の12時になると決まって大音量の音楽を流し掃除を始めるのだった。

②この老婆の場合、真夜中の音楽は序の口で、そのうち5階のベランダから自分の便やゴミをまくようになった。

この号棟の前の道路は、年中不快なおいがただようようになり、「犬か猫かと思っていたら、あの5階の真夜中の音楽婆ちゃんがベランダから尿をまいていたんだって。信じられないわ」と近所の住人が憤慨しながら報告してきた。

どうやら、1階にあるゴミ置き場まで行くのが面倒になり、トイレにゴミを流したらトイレが詰まって使えなくな

っらしい。しばらくは風呂場で排泄していたが、そこも詰まったので、ベランダから投げ捨てることにしたようだった。下を通りかかった近所の住人が、空から何か汚いものが降ってきたので上を見上げると、ゴミ箱を持った老婆が鬼のような形相でにらんでいた。住人が文句を言うと烈火のごとく怒り、「うるせー、文句あるか。何をしようと私の勝手だろ」と怒鳴り散らす。

さすがに耐えかねた近所の住人から区役所へ苦情が寄せられ、困り果てた地域包括支援センターのケアマネジャーが「認知症かもしれない」と、私の外来にその老婆を連れてきた。

③しかし、その老婆は、「私はどこも悪くない。なんだよ、こんな知らない病院に連れてきて。誰か、助けてくれー。誰かー」と病院の廊下で叫び、診察室へ誘導しようとして腕をつかんだ看護師の手に噛みつく始末だった。

この女性は「前頭側頭型認知症」が疑われ、まずは、認知症によって起こっている暴言・暴力、不潔行動などの精神心理症状と行動障害（BPSD）の治療を開始した。そして、何とかなだめて血液検査をしたところ、貧血と極度の栄養失調に陥っていることが判明した。栄養がかなり不足しているために、体がバランスを取ろうとして肺の周りに胸水がたまっていたから、そのまま放置されていたら餓死する恐れが高い状態だった。近所迷惑な行動を取ったおかげで命拾いしたわけだ。

④BPSDと栄養失調の治療をしたら表情が柔和になり胸水も消失して、外来診療のときには冗談を言って笑うようになった。

数年間続いていた近所の人とのトラブルも嘘のようにおさまった。最初に来院したときに暴れて診療拒否していたときの鬼の形相とは別人のようになり、最後の外来となった日には、「先生、やっぱり人間は、健康が一番だね。ハハハハ」と豪快に笑いながら帰って行った。

社会性のない迷惑行為や暴言は、本人の性格から来ているのではなく、病気のせいだったのだ。

⑤「前頭側頭型認知症」は、その名の通り、脳の前頭葉や側頭葉が萎縮するタイプの認知症だ。前頭葉は人間の思考や判断を司る脳の司令塔で、状況を判断し、感情や行動をコントロールする役割を担う。前頭葉が萎縮して機能が障害されると、感情がコントロールできず自分勝手に乱暴な行動をとりコミュニケーションが取れなくなる。そして、側頭葉は、言語理解や記憶、聴覚、嗅覚を司っている場所だ。この部分が萎縮すると、言葉の意味が分からなくなり会話が成立しにくくなる。

⑥認知症の中で最も多い「アルツハイマー型認知症」は、記憶を司る海馬と呼ばれる部分が萎縮することで、記憶障害が表面化しやすい。

一口に認知症と言っても、実はその原因となる病気によって70種類以上ものタイプに分類される。ただ、多くは、「アルツハイマー型認知症」、脳血管障害が原因で起こる「脳血管性認知症」、頭頂葉や後頭葉、脳幹の神経細胞に「レビー小体」と呼ばれる異常なたんぱく質がたまる「レビー小体型認知症」、そして、「前頭側頭型認知症」の4つに大別される。

⑦日本人の認知症の各タイプの割合は、厚生労働省の資料によると、アルツハイマー型が約68%、脳血管性が約20%、レビー小体型が約4%、前頭側頭型が約1%となっている。

だが、最も数が少ないはずの前頭側頭型認知症は認知症患者の100人に1人とはいっても、私の認知症専門外来でさえ、ほかのタイプの認知症の患者20人を診るのと同じくらい対処が大変で、ものすごい破壊力を持っている。何しろ、前頭葉は、思考、やる気、感情、理性、性格などを司る部位である。この部分が萎縮してしまうと、社会性や人間としての知能の高さ、理性を保つ部分が働かなくなる。人に対

して横柄な態度を取ったり暴言を吐いたり、おとなしかった人でも人格が変わってしまい暴力をふるったり怒鳴ったりする。「どこも悪くない」と診療拒否をするのは典型的な症状の一つ。

⑧高齢者が増えれば認知症の患者の人数も増える。

2024年5月厚生労働省研究班の推計では、2022年時点で約443万人だった認知症の患者数は、2030年には約80万人増えて約523万人になる。その5年後の2035年にはさらに約40万人増えて約566万人、2040年には約584万人と、全人口は減るというのに認知症の患者数は右肩上がりだ（下図表）。

7. ■ 高経年分譲マンション コミュニティと建物維持管理関係 2025年7月20日

https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00404/

概要

①長谷工総合研究所は、横浜国立大学と東京都立大学、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団との共同研究「高経年分譲マンションストックの現状と再生の方向性に関する調査」において、横浜市内の高経年分譲マンションの管理組合にアンケート調査を実施し、回答のあった管理組合の一部にヒアリング調査。

耐震診断や改修工事、長期修繕計画、大規模修繕工事などの適切な建物の維持管理について検証したところ、コミュニティとの関係性が背景にあることが浮かび上がった。

また、旧耐震基準が多くを占める高経年マンションにおいて、戸数や棟数といった規模や単棟・団地型の違いにより、建物の維持管理とコミュニティとの関わりに差がみられた。

コミュニティ活動に加え、平均との差が顕著であった棟数の多い大規模団地と戸数の少ない小規模マンションに焦点を当て、アンケート結果を分析し、ヒアリング調査をまとめていく。

横浜市の1984年以前に新築された6戸以上のマンション

- ・実施期間：①2024年3月29日～4月22日
②2024年10月1日～10月22日（再送付・不達再送付）

・件数：2,100件（再送付1,363件、不達再送付503件）

・回答件数：361件（回答率17.2%）

・実回答件数：348件（対象外と判明したものを除外）

②建築年の割合は、1960年代約9%、1970年代約41%で、1980～84年が5割。

全体の2割は、1981年6月以降に着工された新耐震基準によるものであるが、それ以外のマンション（全体の8割）は、旧耐震基準によるもの（不明を含む）である。

30戸未満の小規模マンションが約35%、100戸以上の大規模マンションが約31%

中区と西区を都心として、区ごとに南北に分けたところ、都心約12%、北部約42%、南部約46%であった。

住居系地域が約65%、商業系約27%、工業系約7%

③建物維持・管理に関する項目では、規模が影響しており、小規模マンションに比べ、大規模マンション、

大規模団地は、数値が良い傾向となった。比較的築年数が新しいものが多い小規模マンションの結果が芳しくなく、築年数よりも規模による影響が大きいと考えられる。以下項目ごとにみていく。

④「耐震診断・耐震改修」において、「耐震診断未実施」は小規模マンションで約 56%、単棟大規模マンションで 30%、大規模団地では約 17%と対応に差が出た。

大規模団地では耐震診断で耐震性を確認したものが 5 割を超えるが、単棟大規模マンションでは診断の結果、耐震性がなく耐震改修が必要となったものが多く、耐震改修の予定が立っていないマンションも少なくない。

⑤「建替え・長寿命化」においては、「建替え検討中」との回答は少ないが、「方向性未定」との回答は 1～2 割程度あった。

「議論したことがない」は大規模団地を除くと 5 割前後の割合となっているが、大規模団地では「議論したことがない」の割合は低く、長寿命化に向けた検討が比較的進んでいる傾向がみられた。

「長期修繕計画」においては、「計画がある」との回答が小規模マンションでは 5 割強にとどまる一方、単棟大規模マンションや団地型マンションでは 8 割以上となっており、大規模団地では、管理計画認定基準でもある「計画期間 30 年以上」が約 44%となっている。

小規模マンションでは「価値向上を目指した改修工事の実施」についても、実施割合がやや低い傾向がみられる。

⑥合意形成に影響を及ぼす非居住化において、「空き住戸割合」では、築年数が新しいほど空き家「0」が多く、築年数が古くなるほど空き家が増加の傾向にあるが、「賃貸化住戸割合」では、築年数よりも商業地域や指定容積率が高い立地において、賃貸化率 10%以下が少なく「30%超」が多いなど、賃貸化率の数値が高い傾向があった。

空き住戸は大規模のマンション・団地で多く、賃貸化率は団地よりも単棟で高い傾向がみられた。

⑦コミュニティに関する項目においても、規模や棟数による差がみられた。

加入する「自治会・町内会」において、小規模マンションは「周辺を含む自治会・町内会」が多くを占めるのに対し、大規模団地は「単独自治会・町内会」が多くを占める。

⑧「コミュニティ活動として実施している活動」において、コミュニティ活動は、規模が大きいほど多様なコミュニティ活動が実施される傾向があり、集会室の有無との関係性も考えられる。但し、集会室のない小規模マンションでも、コミュニティ活動として実施されているものは少なからずあり、小規模であってもコミュニティが活発になる可能性はあると思われる。

⑨コミュニティ活動は、自治会（町内会）が主体となって実施されているものが多いが、上位 3 つの活動については、管理組合で実施している割合が比較的高く、特に緑化推進活動は、全体の 4 割以上の管理組合が実施している。

「耐震診断・耐震改修」において、「耐震診断未実施」は、コミュニティ活動がない（0 項目）が最も多く 78%、5 項目以上実施で 28%と項目が多いほど減少する傾向があり、「建替え・長寿命化の検討」においては、5 項目以上実施では「議論検討したことがない」が少なく、「長寿命化検討中」が多い傾向があった。

「価値向上を目指した改修工事の実施」において、「実施したものはない」は、0 項目

実施では 5 割を超えるが、5 項目以上実施では 11%であり、活動項目数が多いマンションでは改修工

事は比較的多く実施されている。

このように、コミュニティ活動の項目数が多い方が建物の維持管理が良好に行われている傾向がみられた。コミュニティ活動が活発である方がしっかりとしたコミュニティが形成されている可能性が高く、合意形成や段取りにも影響を与えていると思われる。

⑩管理組合アンケートの結果と同様に管理組合へのヒアリングにおいても、修繕や話し合いがきちんと行われている管理組合は、自治会との協力や周辺の管理組合・自治会との連携など、コミュニティが良好で、コミュニティと建物の維持管理には、一定の関係性があると思われる。

しかし、人の老い、高齢化が、コミュニティ活動を低下させている事例もあり、コロナ禍をきっかけに拍車がかかっている。

また、空室化や賃貸化といった区分所有者の非居住化により、コミュニティ活動や建物の維持管理のための合意形成に影響が生じる可能性もある。

⑪建物の老いは、「物理的な劣化」と現代のマンションの基本基準に満たない「機能的・社会的劣化」があり、修繕工事だけでなく、バリアフリーのような高齢化に合わせた改修工事も必要になってくる。

しかし、孤独死への対応や管理費・修繕積立金の未納の回収など、管理組合の役員の負担が増している。

また、個人情報保護法が名簿の作成に影響し、災害時や孤独死の対応に支障をきたしたり、高齢を理由に断られる役員のなり手不足、輪番制の破綻の問題もある。

⑫高経年分譲マンションの管理組合ヒアリング調査結果

大規模団地は、コミュニティ活動が比較的良好だが、複数の棟による合意形成の問題や高齢者には負担となるエレベーターのない階段室、立地に起因する空き住戸の増加といった課題がある。

棟が異なると工法や仕様が異なる場合があり、修繕時の不平等が発生することもある。4～5階建ての中層建築物でRC壁式構造のため耐震性を確保できる例が多く、建替えへの切迫感が強くないので長寿命化が選択されることが多いが、建替えをしたくても立地条件に阻まれることもある。

小規模マンションの特徴は、集会室や共用施設がなく、管理組合員の人数が少ないため管理組合の役員が固定化されやすい。

また、長期修繕計画が作成されていないことや、耐震性に不安があっても耐震診断が実施されていないことが多い。

但し、少人数の区分所有者が全員顔見知りであるなど、合意形成を円滑に進めやすい面はある。

商業地域にあるマンションは、高層のため耐震性に不安があるものや小規模マンションも多く、立地の良さから賃貸化が進んでいるものもある。

高層の大規模では、耐震改修を実施するのか、あるいは建替えの実現に向けて必要最低限の修繕にとどめるのか、管理組合の役員の中でも話が煮詰まらず方針が決まらないといった事例もあった。

⑬マンション管理の現在地とこれから

築40年以上の高経年分譲マンションにおいて、規模の大きなマンション、特に団地ほど耐震診断や長期修繕計画、修繕・改修工事が進んでいるが、小規模マンションでは遅れる傾向が見られた。

また、コミュニティ活動が活発なマンションは、建物の維持管理が良好に行われる傾向がある。防災、防犯、緑化活動など管理組合が主体となる活動が多く、住民の協力が建物の価値向上や長寿命化につ

ながる。

しかし、高齢化や非居住化は、コミュニティ活動だけでなく、区分所有物であるマンションを適切に維持管理していくために必要な合意形成に影響を及ぼし、今後更に進むことが予測される。

人と建物の老いは確実に進んでおり、建物維持管理への合意形成に至るまでの段取りには多大な労力が必要となるが、高齢化はゆとりや余裕、気力、時には身体の自由を奪い、それがないとコミュニティ活動すら難しい。コミュニティの良し悪しは、健全な建物維持管理の絶対条件ではないが、バロメーターともいえるのではないか。

(長谷工総研 佐藤貴之)

6. ■ 介護施設物理セキュリティ—生体認証 非接触と業務効率化の両立 2025年6月26日

https://locksystem.co.jp/news/250626_column_seitai/

概要

① 介護施設で起きたセキュリティトラブルの実例

【事例 1】暗証番号を“こっそり”覚えて脱出

暗証番号で出入りを管理するテンキーシステム。

認知症の入居者が、その暗証番号を盗み見し、職員が目を離れた隙に無断外出する事例があります。離接した入居者が交通事故や転倒・迷子になってしまい、最悪の場合死亡事故や重傷事故に発展しかねません。

非常口から脱出して凍死、窓から脱走して転落死など、実際に裁判にまで発展した重大事件も報告されています。

②【事例 2】IC カードの貸与と回収漏れによるリスク増大

別の施設では、職員に貸与したカードリーダー用 IC カードが回収されておらず、当該職員退職後も入室が可能な状態がしばらく続いていたケース。

実際に退職者が不法侵入の上窃盗事件を起こした事例も報告されています。退職者本人に悪意がなくとも、カードが第三者に渡れば重大な事件・事故につながる可能性もあります。

③【事例 3】テンキーへの接触が感染経路に

2020 年以降、感染症対策として非接触の仕組みが求められる中で、テンキーに触れるたびに消毒作業が必要となり、職員の業務負担が急増。

消毒作業の煩雑さは施設内の感染防止が徹底されない理由となることはもちろん、職員の負担が大きくなることで労働環境の悪化につながり、間接的に職員の離職につながりかねません。

④ 生体認証の導入による課題解決の有効性【生体認証がもたらす 3 つの価値】

1. 非接触で衛生的な認証環境

顔をカメラに向けるだけで認証が完了するため、テンキーや IC カードリーダーのように手を触れる必要がありません。感染症対策としてはもちろん、手ぶらでスマートな入退室は職員の業務効率を改善し、入居者様やそのご家族様にも安心を提供します。

2. なりすまし・不正入室の防止

生体認証という“替えのきかない本人性”を用いるため、カードの貸し借りや暗証番号の漏洩などによる不正アクセスを根本から防止します。

生体の「深度」「瞬き」「動き」を検知して認証する昨今の生体検知技術（liveness detection）は、施設の安全レベルを引き上げます。

3. 運用効率の改善と業務負担の軽減

従来の IC カード管理・再発行、テンキーの番号更新、感染症対策の消毒作業といった付随業務が提言することで、職員は本来の介護業務に専念できます。

運用効率の改善と業務負担の軽減が、業務の質向上と働きやすい環境づくりにつながります。

（ロックシステム）

5. ■東京練馬区のマンションが大変なことに 最新調査 現代ビジネス 2025年6月30日

<https://gendai.media/articles/-/154214>

概要

①マンション業界で「ある調査」の結果がひそかに話題になっている。

練馬区による「練馬区分譲マンション実態調査（令和6年度）調査は昨年6～9月に実施され、今年5月にその結果が発表された。

『限界マンション』が思ったよりも身近な存在になりつつあるという厳しい現実が示されています」（全国紙経済部記者）

②練馬区といえば、東京23区内にしてはマンション価格が比較的リーズナブルで、「穴場」と言われることも多い。そんな人気エリアで、どんな実態が明らかになったのか。

記者「今回の調査がとくに熱心に調べているのが、建設から40年以上経過している『高経年マンション』についてです。練馬区内では、この『高経年マンション』の割合が、じつに11.1%に達することが明らかになったんです。11%と聞くと『少ない』と思う方もいるかもしれませんが、練馬区のマンションは全体で約5万6500戸。かなり大雑把な推計になりますが、単純に計算すると、6000戸以上が築40年を超えている。『築30年以上のマンション』が26%にのぼることも示されています」

③高経年マンションは一般に、さまざまな問題やリスクを抱えやすい。

たとえば、区分所有者（≒住民）の高齢化が進むなかで空き住戸が増加し、修繕積立金がたまりにくくなる。修繕積立金が不十分な状態でマンションが老朽化していけば、マンションの躯体がボロボロになっても、おカネがないので修繕をすることはできない。また、そうした問題を解決しようとしても、高齢化が進んだり、賃貸化が進んだりするなかで、マンション管理組合の担い手が少なくなっているため、対策を打つのが難しい。巨大な問題を抱えながら、抜き差しならない状態になってしまうのだ。

④今回の調査は、『限界マンション』が、23区内の人気エリアのなかにあっても、意外にも身近なものになりつつあることを示したといえるのではないのでしょうか」（同前）

「たとえば今回の調査では、マンションの5%以上が空き家になることを『空き家化』としています。高経

年マンションの 22.2%で『空き家化』が見られるとしています。さらに、高経年マンションの 41.1%で、管理費などを滞納する組合員が見られるとのこと。そのうち半数にあたる 22.2%は、督促をしても徴収できないということです。修繕積立金の積み立てが難しいマンションが、これほどの規模に達しているのです。高経年マンションでは、28.9%が長期修繕計画を作成していないということです」

⑤「報告書の 16 ページには、令和 5 年度の高経年マンションの数を 1 とした場合に、令和 15 年、令和 25 年にそれぞれ高経年マンションはどれくらいの量になっているかが示されています」

「東京都区部全体でも、令和 15 年には 1.86 倍、令和 25 年には 2.88 倍と、相当なスピードで『高経年マンション化』が進んでいることがわかりますが、練馬区では、それぞれ 2.35 倍、4.34 倍と、区部全体を大きく上回る勢いで『高経年マンション化』が進むことが見込まれています」

⑥「限界マンション化」を避けるために、なにができるか。

住民、行政、企業の緊密な協力が求められている。

4. ■グループホーム火災から学ぶ物理セキュリティと防災の連携 2025 年 5 月 22 日

https://locksystem.co.jp/news/250522_column_kaigo/

概要

①2009 年、青森県八戸市のグループホームで発生した火災事故は、7 人もの尊い命を奪いました。この悲劇は、物理的なセキュリティシステムと防災設備の不備が重なった結果であり、介護施設における安全対策の重要性を改めて社会に示しました。

本コラムでは、この事故の教訓をもとに、介護施設で求められる物理セキュリティシステムの運用、点検・保守、そして設備更新時におけるポイントを解説し、日々の安全確保への意識向上を目指します。

②八戸市グループホーム火災の教訓

2009 年 7 月、八戸市の認知症高齢者向けグループホームで深夜に発生した火災は、スプリンクラー未設置、出入口の施錠、職員の少人数体制など複数の要因が重なり、大きな被害につながりました。

特に、夜間の徘徊防止のために施錠されていた出入口が、非常時には障害となった点は、施設における物理的セキュリティと避難安全の両立の難しさを象徴しています。

この事故を機に、国は小規模福祉施設へのスプリンクラー設置義務を法令化し、消防法の改正が行われました。また、自治体や消防による施設への査察・指導が強化され、夜間の人員配置や避難訓練の徹底が求められるようになりました。

③【セキュリティシステムと防災の“両立”の重要性】

介護施設において、セキュリティシステムは「入居者の徘徊防止」や「不審者の侵入防止」として重要な役割を果たしています。

しかし、それが火災や地震など非常時の「避難妨げ」になってしまえば本末転倒です。その中で、日常的な運用における点検、保守は重要な役割を果たします。定期的な扉の開閉・警報発報状態などのシステムの動作確認や、実際の解錠動作や避難誘導を含めた避難訓練の実施はもちろんのこと、セキュ

リテシステムを構成する部品の経年劣化に伴う交換や、計画的な設備更新も合わせて実施しましょう。施設の改修や更新を検討する際は、最新の消防基準や介護施設のガイドラインに基づいた機器の導入が肝要です。設備導入時に比べ視認性や操作性が向上しているユーザーフレンドリーな機器、また見守りシステムなど多機能連携が可能なシステムも多く存在します。

運用方法や管理手順など普段お使いの機器の良いところを活かしたシステムの構築は、物理セキュリティのプロフェッショナルにご相談ください。

④介護施設の入居者様の命を守るのは、毎日の小さな備えと、過去の教訓に真摯に向き合う姿勢です。過去の事故を教訓に、施設の安全性を確保しつつ、入居者の生活の質（QOL）を下げないバランスを重視して、施設の価値を高めましょう。

ご希望の方には「セキュリティシステム・チェックリスト」をお渡ししております。お気軽にお問い合わせください。

<https://locksystem.co.jp/contact/>

（ロックシステム）

3. ■ ゴミ集積所暗証番号を扉付近に書く 川崎市委託業者、9カ所で 2025年6月26日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/414800>

概要

①トイレトーパーとしてリサイクルされる包装紙や封筒などの「ミックスペーパー」の収集運搬を川崎市から委託されている業者が、マンションのゴミ集積所を開けるのに必要な暗証番号を、集積所の扉付近にペンで書いていたことが、25日の市議会一般質問で分かった。第三者が目にした可能性もあり、この問題を取り上げた岩隈千尋議員は防犯上、課題があるとの認識を示した。

②市収集計画課などによると今月12日、高津区内のマンション管理人から「集積所の扉に暗証番号がペンで書かれている。収集業者によるものではないか」と問い合わせがあった。宮前生活環境事業所が全品目の収集業者に確認したところ、ミックスペーパー収集業者の60代男性運転手が書いたことが分かった。

同課によると、今春からペアを組んだ作業員が不慣れで、運転手が暗証番号の管理や扉の開閉を分担。当初は収集ルート地図に書き込まれた暗証番号を確認していたが、5月ごろから手間を省くため、扉付近に暗証番号を書いていたという。

③業者が緊急点検したところ、ほかにも高津、宮前両区内のマンション8カ所の集積所に同様に記載が見つかった。第三者の侵入や放火などの被害報告は現時点でないとしているが、中には集積所から共用部に入入りできるマンションもあった。

中山健一環境局長は「市民生活に大きな影響を与えかねない」との見解を示し、市内のほかの3生活環境事業所管内で同様の事案がないか、7月中をめどに確認しているとした。（北條香子）

2. ■ 孤独死現場壮絶さ。「費用が高額に跳ね上がる」納得のワケ 2025年06月16日

<https://nikkan-spa.jp/2098897>

概要

①特殊清掃を手がけるブルーグリーン株式会社に働きながら、特殊清掃の実態を伝える登録者 5 万 3000 人以上の YouTube チャンネル「特殊清掃チャンネル」を運営している鈴木亮太さんに話を聞いた。

②鈴木さんによれば、孤独死した高齢者は身寄りがないケースが多いという。

独身で家族や周りの親戚の方が先に亡くなられたり、子供はいるが揉めて縁を切られたりして、引き取り拒否をされてしまっているパターンがあります。地方にほぼ関係性がない親戚がいる場合もあるのですが、関係が遠すぎて『なぜ私たちがあまり関わりのない親戚の特殊清掃費用を負担しなきゃならないの?』と言われたこともありました。

そもそも連帯保証人でもないので支払う義務はないのですが」基本的には孤独死の特殊清掃依頼を受けても親族や縁者が見つかるまで作業に移れないケースもあるという。

③「死亡が発覚した時に、警察が緊急連絡先に登録されている人に連絡して親族が亡くなった旨を伝えるのですが、親族を探すのに 1 ヶ月や 2 ヶ月かかることがあります。家や財産をどうするかという流れで、相続するかしないかが決定する前に家のものをいじってしまうと、後からトラブルになる場合があるので作業に移れないんです。

ただ、ようやく見つけた親族に相続するか聞くと、相続拒否というケースがほとんど。そして、長い間現場を放置することによって清掃作業の工程が余計に増えるといった事例が多くあります」

④「直接の二親等（兄妹や姉妹、祖父母、孫）くらいの場合であれば、引き取ったり相続したり、葬儀の段取りを組んでくれます。

しかし、東京での孤独死だと、実家が遠方にあり、ほぼ会ったことのない甥っ子が唯一の身寄りというパターンも多いです。その場合は、警察が自治体に連絡して火葬から埋葬までを一括で担います。

生活保護をもらっている方が孤独死したとして、身寄りがない場合は作業費用が高額になるケースが多々あります」

⑤なぜ身寄りのない生活保護受給者の孤独死作業は手間がかかるのか。

「身寄りのある方の孤独死の場合、死後の発見が早かったり、被害が悪化する前で見つかることがあるんですが、身寄りのない生活保護受給者の場合、生活保護費から家賃が勝手に引かれるので、亡くなっていることに気づかれないのです。

住んでいるところが古い木造アパートのケースが多く、古い木に匂いが染みついてしまい、床一面を壊さないといけないなど面倒な清掃工程になることがあり、そのぶん費用が跳ね上がります」

不動産屋も家賃が安定的に振り込まれるため、安心してしまふのだという。「気がついたら死後 3 ヶ月経過していたなんてこともザラにあります。

生活保護者の住宅には、あまり人が住んでいない物件もあり、臭いに気づく人もいなくて放置されがちなんです。そういった部屋の清掃は骨が折れます。臭いは時間が経てば経つほど弱くなっていくんですが、うすすらと建物全体に充満してしまい、しっかり作業をしても完全に取れないこともあるんです。このわずかな臭

いを取るため、作業日数が長くなり費用もかさみます」

⑥床古い木造物件だと建物全体に嫌な臭いがこびりついてしまい、複雑な清掃工程となる。

「一般的な特殊清掃の場合、人が倒れていた箇所の体液を除去して洗浄し、部分的な解体をして念のため壁紙をはがし全体に薬剤処置をするだけで済むのですが、建物全体に臭いが染みついてしまうと大変です。木は臭いを吸い込みやすいので木を壊して全面取り替えしたり、塗装をして全面コーティングをしなくてはなりません。結果、身寄りのある人の家の特殊清掃をする場合より高額になる場合が多いのです」
(以下有料)

1. ■なぜ「置き配」が標準に？——再配達率 8.4%「無料神話」の終焉 2025年6月24日

<https://merkmal-biz.jp/post/95515>

概要

①国土交通省は「標準運送約款」の見直しを通じ、すべての宅配において「置き配」を基本とし、対面での手渡しを追加料金の対象とする方針を示した。

置き配とは、配達員が荷物を直接渡さず、受取人の希望する場所に置いて届ける方法。場所は玄関前や宅配ボックス、ガスメーターの上などが一般的で、配達員は荷物を置いた後にチャイムを鳴らすか通知を送ってその場を離れる。

②この方法には、いくつかの利点がある。

不在時でも荷物を受け取れるため再配達の手間が省ける。配達員との接触を避けられるため、感染症対策や対人接触を避けたい人にも支持されている。

受取人は在宅時間に縛られず荷物を受け取れる点も大きい。

一方で課題もある。置かれた荷物の盗難リスクが指摘されており、実際に玄関先から持ち去られるケースも報告されている。天候の影響で荷物が濡れる懸念もある。また、指定場所の不明瞭さによって誤配や配達トラブルが起きる可能性もある。

③だが、今回の制度変更は消費者の行動、物流業者の収益構造、住宅のインフラ、そして都市設計にまで波及する可能性を孕んでいる。

宅配はすでに、玄関先の利便性ととどまらない。都市の経済活動そのものを規定する基幹的な輸送インフラとなった。

今回の制度見直しを正しく理解するには、「配達員の負担軽減」といった表層的な議論では足りない。輸送資源の再配分という視点から、より構造的な問い直しが求められている。

④現在の宅配便料金には、初回配達に加えて1回以上の再配達までが含まれるケースが多い。

これは配送側にとって著しく不利な非対称性を生む。2025年4月の宅配便の再配達率は約8.4%だ。これには追加の労力・時間・燃料コストが発生する。この負担は平均化できず、地方部のように配達密度が低いエリアや、タワーマンションのように1件あたりの配送時間が長くなる環境では致命的となる。

⑤再配達「無料」であることも問題だ。受取人に配慮を促すインセンティブが働かない。

時間指定があっても不在が多く、金銭的負担がないため、居留守や意図的な不在が発生しやすい。結

果として配送効率は下がり、宅配産業の労務集約度が高まる。ドライバー不足の深刻化にもつながっている。

⑥現代の都市物流における最大の課題は、ラストワンマイルの生産性だ。

中継地点から戸口までの区間には、人的資源と時間が集中する。とりわけ手渡し配達には、・顧客の在宅時間との同期 ・呼び出しや身分確認などの待機 ・物理的移動距離（エレベーターや敷地内の通路を含む）といった要素が絡む。いずれも定量化可能なコストである。

⑦一方、置き配は玄関先や宅配ボックスに置くだけで完了する。

時間単価で比較すれば、配達効率は数倍に向上する。配送完了件数を1時間あたりで最大化する。それが事業者にとっての最優先事項であり、置き配を標準とする判断には、明確な経済的合理性がある。現行制度では、宅配のコストの大半は事業者が負担し、顧客はその恩恵を当然のように享受してきた。だが、再配達や手渡し対応といった顧客都合によるコストは、本来サービスの追加要素である。

⑧料金体系を見直すことで、宅配における外部コストの内在化が始まる。

すなわち「利便性を享受する側がその対価を支払う」という、価格の等価性が求められる時代になる。これにより、消費者の行動も変容する。受け取り方の最適化（宅配ボックス、営業所受取、時間指定の厳守）が促され、輸送資源が無駄に消費される状況を抑制できる。これは、ドライバーの負担軽減という人道的な話にとどまらず、都市全体の交通総量やCO2排出、道路混雑の軽減にもつながる輸送資源の再設計である。

⑨国交省が約款見直しに乗り出す背景には、物流が社会インフラであるという認識の深化があるだろう。実際、建築基準法や住宅設計においても、近年は宅配ボックス設置を前提とした設計が進んでいる。宅配ルールの変更は、住宅のあり方を変える。

また、置き配の標準化が進めば、防犯設計も変わる。通りからの死角、カメラ設置位置、玄関前スペースの形状。さらには盗難補償や荷物の耐候性（材料や製品が屋外での雨・風・紫外線・温度変化などの自然環境にどれだけ長期間耐えられるかを示す性能）といった視点から物流適応型住宅の開発も進むだろう

⑩かつては人がモノに合わせて移動していた。だが、現代はモノが人に向かって動いている。

この変化のなかで、住宅もまた配送最適化された空間として設計されることが不可避となる。この制度変更は、Eコマース事業者にも再定義を迫る。これまで送料無料を前提とした価格競争が進んできたが、手渡しが有料化されることで、配送方法に応じた価格設計が不可欠になる。

最終的には、・安い置き配前提の商品 ・高額だが手渡し保証の商品 が分化し、小売業態が二極化していく可能性がある。

また、コンビニ受取や営業所留めといったセミセルフ型受取が中間解として普及するだろう。これは小売と物流の交差点の最適化でもある。

⑪今回のような運送約款の見直しに対し、「行政が決めることか？」との疑問の声も少なくない。

しかし、標準運送約款は、民間事業者が共通して用いる制度的基盤である以上、そのルール変更は市場全体の再設計としての正当性を持つ。

むしろ問題は、行政がどの程度の裁量を民間に残すかにある。手渡し有料化が過剰な硬直化を生まず、利用者・事業者の創意工夫の余地を残す設計であるかどうか今後の焦点となる。

⑫宅配制度の変更は、都市の構造や住宅設計、消費行動、事業者の収益モデルを同時に書き換える制度転換である。

都市部ではすでに自動配送ロボットや宅配ステーションの試験導入が始まっており、宅配の未来像は大きく変わりつつある。

置き配が標準となる時代は、個人の利便性を越えた都市全体の輸送資源最適化という社会的課題への応答である。この制度改変は、日本の都市物流にとって避けて通れない関所となっている。

(猫柳蓮)

購入等

5. ■東京 23 区、ついに「全区で 1 平米 100 万円超え」の異常事態。SGO 2025 年 6 月 29 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/70031?page=2>

概要

①東京 23 区の新築マンション市場が、ついに全区で平均平米単価 100 万円を突破し、かつてない高騰を記録しています。

都心部だけでなく周辺区にも波及する価格上昇は、住宅購入者の選別を一層鮮明にし、「買える人」と「買えない人」の格差を拡大させています。

再開発や建設コスト増など複合的な要因が絡み合い、今後も住宅市場の階層化と固定化が進む見通しです。

②LIFULL が東京 23 区の新築マンションに関して独自調査を行ったところ、全区で平均平米単価が 100 万円を超え、2025 年に入り、東京都内の新築マンション市場で価格上昇が一段と加速していることが明らかになりました。

③平均平米単価は全体で 207.4 万円となり、前期（2024 年）比で 20%以上の上昇率を記録。背景には再開発による供給の高価格化、人手不足・資材高騰といった建設コストの上昇、さらには住宅ローン金利の上昇といった複合的要因があると考えられます。

④価格上昇の筆頭は葛飾区で、前年比 55.3%増という急伸を見せました。

元々 23 区で唯一、平米単価が 100 万円を下回っていた同区でも 139.5 万円に。港区は平米単価が 400 万円を超え、圧倒的な高価格帯に位置づけられています。注目すべきはその差が開く一方である点です。2023 年には最高額と最低額の差は 180 万円程度でしたが、2025 年は 300 万円を突破。都心と周縁の価格差はむしろ拡大しています。

⑤平均専有面積は 66.67m² とやや広がり、中央区（82.87m²）や港区（81.83m²）など高価格帯の区では面積も広い傾向にあります。

反対に、墨田区や葛飾区では平均面積が 50m² 前後とコンパクト化が進んでおり、価格の高さが狭小化を通じて一部で吸収されている実態もうかがえます。

⑥2023 年から 2025 年にかけての変化を価格帯の分布から見ると、階層構造の変化が明確です。2023 年時点では、「上位（1 平米あたり 200 万～250 万円）」・「中堅（1 平米あたり 150 万～200 万円）」・「標準価格帯（1 平米あたり 100 万～150 万円）」で大半の区が収まっていましたが、2025 年には 1 平米あたり 400 万円超えの「最上位」や、1 平米あたり 300 万円～400 万円といった「高価格帯」という新たな層が加わり、5 階層へと細分化されました。これは価格上昇によって単なる一律のインフレではなく、エリアごとの階層固定が進んでいることを示しています。特に港区は他の区と一線を画す存在となり、文字通り「別格」の価格帯に属しています。

一方で、かつて標準価格帯にいた中野区や目黒区といったエリアは、複数の億ション供給により高価格帯へと押し上げられました。こうしたエリアは、山手線内や都心へのアクセスの良さを背景に評価が高まっています。

⑦興味深いのは、この 2 年間で都内の価格帯において上下移動が起きたのは主に中堅上位層である点です。

標準層以下の価格帯はほぼ消滅し、価格の下限が切り上がっているともいえる動きをしています。これは、年収層による住宅購入可能性に大きな影響を与え、もはや「都内に家を買う」こと自体が一部の富裕層に限られる状況になりつつあるといえるのです。

⑧この背景には複数の要因があります。

都心部では国家戦略特区を含む再開発が相次ぎ、再整備エリアでは建物の性能や環境基準も引き上げられました。結果として、旧来型の中価格帯物件の供給余地が減り、平均価格そのものが引き上げられる傾向にあるのです。これが中堅区の価格をも押し上げ、結果として価格帯の固定化・格差の拡大を生んでいます。

⑨一方、買い手側の動きも二極化しています。

金利上昇を前に「今が最後のチャンス」と購入を急ぐ層と、「この価格では手が出ない」と賃貸に留まる層の分断が進行中。

特に初回購入層にとって、100 万円を超える平米単価は重く、頭金やローン審査の面でもハードルが高まっています。これにより、都内での居住希望を持ちながらも、近郊県への移住や、中古市場への流入が加速する可能性もあるでしょう。

今後も東京 23 区では再開発プロジェクトが複数控えており、供給のハイエンド化がさらに進むと予想されます。価格帯の階層化と固定化の行方は、住宅市場だけでなく、都市における人口構造や居住環境のあり方にも大きな影響を与えるでしょう。

住宅を「買える人」と「買えない人」の線引きが、かつてないほど明瞭になっています。

4. ■ 築 41 年の中古マンション…大胆リノベに「これは住みたい！」 2025 年 7 月 1 日

<https://maidonanews.jp/article/15900966>

概要

①大阪府の不動産会社 Simple NAIKEN (@simplenaiken) が Instagram に投稿したのは、築 41 年のマンションをフルリノベーションした物件。

「インダストリアルモダン×ホテルライク」をコンセプトにしたという 2LDK の部屋は、200 件以上の“いいね”を集め、「リノベした人天才」「動画で見てた億の物件より凄く良い」「これは住みたい！」といったコメントが寄せられています。

<https://maidonanews.jp/article/15900966?page=2>

②動画で紹介されているのは、大阪府寝屋川市にある 1985 年築の中古マンション。

築年数 41 年という古い物件ながら、フルリノベーションによって生まれ変わった姿が注目を集めることとなり

ました。投稿では、「全てが想像以上の 2LDK」というメッセージとともに、リノベーション後の室内写真が公開されました。

③「1985年に建築された築41年、総戸数440戸の大規模マンションです。専有面積は71.83㎡の2LDKで、販売価格は2,380万円。JR片町線の星田駅からバス4分、京阪本線の寝屋川市駅からバス14分という立地です」（Simple NAIKENさん）

「こちらのお部屋は、『インダストリアルモダン × ホテルライク』をコンセプトに設計された、デザイン性の高い住空間です。天井にはコンクリート素材を活かした無骨なデザインとブラックの配管をあえて見せることで、インダストリアルな雰囲気 연출。

一方で、木目のパネルや石目調のカウンターを組み合わせることで、温かみと洗練されたモダンさが共存しています」（Simple NAIKENさん）

特に珍しいポイントとして、「コンクリート天井をあえて見せた仕上げ（躯体現し）は、通常のリノベでは天井を張って隠してしまうケースが多く、ここまで大胆に『素材感』を活かすのは珍しいスタイル」だと話します。

④寝室にもこだわりが見られる「間接照明と大理石柄のパネルを採用し、まるでホテルのようなラグジュアリーな空間を実現。照明やマテリアルの使い方にもこだわり、夜のムードや居心地の良さにも配慮されています」（Simple NAIKENさん）

大理石柄のパネルがラグジュアリーな雰囲気に。

⑤この物件の最大の特徴については、「空間全体で世界観をつくっている点にあります。しかもそれを、中古リノベという限られた条件の中で実現している点が、非常に希少です」「一般的な建売や画一的な内装では満足できない、『自分だけの空間を持ちたい』方に刺さる物件です。住まいを『人生の一部』として捉えるような価値観の方にぴったりです」（Simple NAIKENさん）

3. ■ 定期借地権分譲マンション、好立地多く3世代住める期間 80物も…2025年6月24日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20250620-OYT1T50141/>

概要

① 1992年に借地借家法が施行され、定期借地権の制度が誕生しました。

地主が一定期間、土地を貸し出し、借り手側のデベロッパー（開発事業者）はマンションを建設します。原則、期限が来たら解体し、更地にして返還する必要があります。

94年に供給が始まり、3大都市圏などで広がりました。借地期間は当初50年が一般的でしたが、今では70～80年程度に延び、3世代が住み続けられるものも多いです。

②メリットは新築でも通常の所有権付きマンションに比べ、購入費を2～3割程度、抑えられることです。駅近くなど都市部の利便性のよい場所にあり、外装、内装の品質も高いです。完成から15年以内の中古物件でも、資産価値は高いです。

③デメリットは、地代や解体準備金といった費用が購入者にかかることです。地代は家賃のように毎月払います。解体準備金は月々積み立てる場合や一括で払う場合があります。

所有権付きマンションと同様、管理費や修繕積立金もあります。

借地期間の残りが10、20年を切ると売却が困難となり、資産価値が周辺の所有権付きマンションを下回る可能性があります。建物の管理状況が悪化し、住民間で修繕の合意形成がとれなくなることも想定されます。

④——近年の傾向は。

都心部の駅近くなど希少な土地を所有する地主が手放さずに有効活用できることから近年、開発が進んでいます。

デベロッパーにとっては、好立地での開発で収益を見込めます。

購入者も借地への抵抗感が薄らいでいます。

2026年には、全国の累積で684棟、3万7545戸になる見通しです。

⑤——最近の事例は。

東京都文京区の駅近くに来年完成予定の大規模マンション「リビオシティ文京小石川」（5棟、総戸数522戸）は都心部にこだわる人には魅力です。

共同印刷の旧社屋跡地を活用し、日鉄興和不動産などが開発しています。借地期間は約70年で、価格は9000万円台から。すでに約200戸が成約し、ファミリー層や会社員に人気です。

⑥——購入時の注意点は。

「ついの住み家」として考えていない、土地の所有にこだわらない人は購入に向いています。中古で買う際は残りの借地期間や、経年による資産価値の低下を想定しておきましょう。契約期間の終了後は原則退去するので、建物などの条件を確認し、購入するかどうか検討してください。

2. ■中古マンションの値上がり率が高いのは「北向き」住戸 理由は？ 2025年6月30日

<https://news.mynavi.jp/article/20250630-3367432/>

概要

①マーカーリーは6月30日、中古マンションの「方位と階数」が資産価値に与える影響について調査結果を発表した。

調査は、首都圏・関西・東海で2016年から2024年に流通した中古マンションを対象とし、Realnetマンションサマリの中古マンションデータを基に算出した。

全方位の中でも特に優位性が高いとされる南向き住戸だが、中古マンションとして市場に出た際の売却価格と新築分譲時の価格とを比較した際、どのような価格値上がり率の傾向が見られるのだろうか。今回、方位に加えて階数の要素も加味して詳しく調査した。

②表は、19階建て以下の物件(タワーマンション以外)の所在階と方位別の値上がり率を示したものである。

同一の階で最も高い値上がり率だった方位がオレンジ色の網掛け、逆に最も低かった値上がり率の方位に青色の網掛けをしている。これを見ると、各階で最も値上がり率が高い方位は北向き、北東向き、北西向きが大多数を占め、最も値上がり率が低い方位はほぼ真南向きという結果になった。

③表は、20階建て以上の物件(タワーマンション)に限定して19階以下の住戸の所在階と方位別の平

均値上がり率を示したものとなる。

一般物件(タワーマンション以外)と比べると全体的に値上がり率は高い(高騰している)ものの、各階ごとの値上がり率を方位別で比べると、南向きよりも北向きのほうが値上がり率は高い傾向にある。

④表は、住戸の 20 階から 39 階までの所在階と方位別の値上がり率を示したものとなる。

所在階が 20 階以上になるため、すべてがタワーマンションの住戸ということになる。1 階から 19 階ほどではないものの、北、北西、北東向きの優位は変わらず、真南をメインに南西、南東向きの部屋で青の網掛け(各所在階で最も値上がり率が低い)が目立つ。

⑤表は、住戸の 40 階以上の所在階と方位別の値上がり率を示したものとなる。所在階が 40 階以上になると、タワーマンションの上層階や最上階住戸が多く供給戸数自体も限られることから個別物件の影響をより多く受けるため、方位と値上がり率の関連性は薄まる傾向にあるようだ。

⑥表を階数帯別にまとめると、まず一般物件とタワーマンション(19 階以下)を比べると、どの方位でも 30 ポイント近く値上がり率の差があり、タワーマンションの値上がり率が総じて高いことがわかった。

一方、一般物件とタワーマンション(19 階以下)をそれぞれ単体で見ると、南向きよりも北向きの方が 15 ポイント以上高くなっている。

また、タワーマンションに限られる 20～39 階も、19 階以下と同様、南向きよりも北向きの方が 15 ポイント近く高い値上がり率となっている。40～60 階は南向きと北向きの差が約 7 ポイントと他の階数帯と比べて小さくなるが、値上がり率自体はほかの階数帯と比べて最も高くなっている。

⑦「今回の調査で、一般物件よりタワーマンション、低層階より高層階、南向きより北向きの部屋の値上がり率が高い傾向にあることがわかった。北向きの部屋の値上がり率が高くなる理由としては、新築分譲時の価格が抑えられていることが大きいと考えられる。新築マンションのデベロッパーは新築分譲の際に条件が良く人気が高い南向きの部屋の価格を高く、人気が低くなる北向きの部屋を安く値付けする傾向にある。しかし、昨今のマンションは換気性や気密性が高く、実際に住んでみると北向きのネガが殆どないことなどもあって、中古流通すると新築時ほど方位による価格差が生じないため、結果として南向きよりも北向きの部屋の方が中古流通した際の値上がり率が高くなると考えられる。

⑧また、新築で供給される分譲マンションは殆どの物件が基本的に南向きに建てようと計画されるため、物件の優劣という意味で南向きは玉石混交になるが、北向きを作る場合、ないし作らざるを得ない場合、この物件で北向きは売れるか、どうしたら売れるかという検討は南向きの住戸以上になされるため、北向きの住戸の方がある意味熟慮された厳選プランとも言える。加えてタワーマンション、特に都心部の物件の眺望が望める上層階では、良い眺望が必ずしも南向きに限らないことなどもあり、北向きの住戸が優位になる理由の 1 つと考えられる」。

1. ■「ゴミ屋敷化する人の“意外な共通点”」「だらしがない」だけではない深い理由 2025 年 7 月

<https://nikkan-spa.jp/2101401>

概要

①環境省の最新調査によると、令和 2～6 年において「ゴミ屋敷」と認知された家屋は全国で 6000 余

り。この数値は、あくまでも自治体に報告があった件数で、実際はもっと多いとみられる。さらに、外部からでもわかる「ゴミ屋敷」とまで言わないまでも、室内が物品で埋め尽くされた「モノ屋敷」になると相当な数に及ぶ。

そうしたモノ屋敷は、なぜ生まれるのだろうか？

家の片付けを生業とするウインドクリエイティブ（大阪市）の代表取締役、二見文直さんに話を聞いた。

②モノ屋敷は、実はそう稀なケースではありません。

料理や運転が苦手な人がいるように、片付けが苦手という人がいるだけにすぎないのです。しかし、片付けが苦手な人ばかりが、めちゃくちゃ批判されるという側面があります。

③ただ、紙やプラスチックといったゴミだけでなく、腐った生ゴミが散乱する「生ゴミ屋敷」となったら、単に片付けが苦手というより、心の問題に起因していることが多いのです。

一例を挙げましょう。コンビニフランチャイズのオーナーとして働いている、50代女性のAさんのご自宅を清掃したときのことで。Aさんは週7日、朝から晩までコンビニで仕事をしていて、深夜にバイクで帰宅していました。ほとんど夜食をとって寝るためだけに家に帰っていたようです。

行ってみると、弁当の空き容器が散乱している、典型的な生ゴミ屋敷。荷物も積み上がっていて、入ってすぐの玄関から片付けを始めなければならないほどでした。各部屋への動線は辛うじて確保されていたが、廊下の両側には袋に入ったゴミが積み上がり、寝室もベッド以外はゴミの山。家で自炊している気配は一切なく、コンビニ弁当を食べたらそのままポイ捨て……という感じで、ゴキブリが大繁殖していたのです。

④片付け作業は、私たち作業員の独断ではできないので、Aさんも立ち合いました。

そのとき私はゴミが散らかったきっかけを、それとなく尋ねてみたんです。

すると、旦那さんを交通事故で亡くして、その1か月後に子供2人も交通事故で亡くなったと答えられました。もともと、Aさんは旦那さんと2人でコンビニを切り盛りしていたそうです。楽な仕事ではないと思いますが、居心地がいい場所だったのです。それが、家族を失ってしまって、心の拠り所が思い入れのある店だけになってしまった。コンビニの仕事は大好きとおっしゃっていましたし、店内は清潔そのものでした。対して家族のいなくなった自宅は、もはや心地よい居場所ではなくなったのでしょう。

⑤特に多いのは仕事ですね。

以前、依頼を受けた女性のかたは、泣きながら「整理収納は大好きだったけれど朝から晩までの仕事が辛すぎて……。でも辞めることができない」と打ち明けました。それで、何かをする気力をなくしてしまい、友達に会うこともなくなり、食事も宅配で済まし、散らかっても片付ける気も起きなくなったそうです。

「出勤時に、ゴミをゴミステーションに出せばいいのでは？」と思う人もいるかもしれませんが。ただ、こういった状態になってしまうと、ゴミ出しのための何秒かすら作れない。極限まで心が追い詰められると自分のことはすべて後回し、というかできなくなってしまうのです。

⑥1軒家で2階の1部屋だけがゴミの山というお宅に行ったことがあります。

父母と一人息子の3人家族ですが、息子さんの部屋だけが腰の高さまでゴミが積み上がっていて……。ほかの部屋がとてもキレイなのと対照的でした。

依頼してきたのは、息子さんではなく親御さんです。ですが、立ち合われたのは息子さんで、私どもが片付けている間も親御さんは部屋に上がってきませんでした。この家庭は、おそらく家庭内暴力があったのだと思います。親子関係が断絶して、子どもの部屋だけが散らかるのはしばしばあるんです。

⑦どのケースであれ、片付け作業の仕方は一緒。

まず、動線の確保が絶対必要なので、玄関から先に着手して片付けることが多いです。依頼者によっては、「奥の部屋からどンドン先に片付けてほしい」というリクエストがあるのですが、玄関がゴミ山であれば、そうしたくてもできません。そうした制限の範囲内で、お客さんの要望に合わせた片付けをしています。

(鈴木拓也)

販売動向

2. ■ 楽天マート、約 9000 棟のオートロック付き集合住宅で「置き配」開始 2025 年 7 月 14 日 <https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/74604>

概要

① 楽天マートは 7 月 14 日、倉庫型ネットスーパー「楽天マート」で、約 9000 棟のオートロック付き集合住宅を対象に、「置き配」対応を開始したと発表した。

置き配の利用料は、注文ごとに 110 円（税込）としている。

② 置き配への対応は、ライナフが提供する置き配サービス「スマート置き配」と連携し、同サービスが導入された約 9000 棟の集合住宅を対象とする。

ユーザーは「楽天マート」で商品を購入する際に置き配を選択すると、玄関前などの指定した場所で、鍵付きコンテナで商品を受け取ることができる。また、従来と同様に、商品を常温・冷蔵・冷凍の 3 つの温度帯に分けて、専用の資材によって配送する。

③ 置き配の利用料は、注文ごとに 110 円（税込）かかる。3500 円（税込）以上の商品購入で送料が無料となるが、置き配の利用料は購入金額に関わらず、別途必要となる。

置き配を利用する場合、初回時に事前申し込みの上、置き配の指定場所などを確認する。その後、通常の買い物時に、置き配を指定して注文することが可能となる。置き配を指定した場合、鍵付きコンテナで届けて、外出中でも安全に商品を受け取れるようにする。

（通販通信 ECMO（イクモ））

1. ■ 東急のマンション「ブランズ」に顔認証エントランス 2025 年 6 月 24 日 <https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/2025282.html>

概要

① 東急不動産の分譲マンションブランド「ブランズ」シリーズの新たなマンション「ブランズ都島」(大阪市)に、顔認証対応のスマートロックが導入された。

ビットキーの「homehub」と、homehub と連携した顔認証対応のスマートロック。

スマートロックは集合玄関機の制御システムを通じて宅配ボックスとも連携し、帰宅時にインターホンの表示で荷物の到着を通知する。これにより宅配ボックスの回転率向上、再配達率削減も期待できるとしている。

② 同物件ではメインエントランス自動ドアの制御システム、およびインターホン制御盤、顔認証用のタブレット端末と、ビットキーのスマートロック「bitlock GATE」を連携させている。これにより、顔をかざす、または homehub アプリのボタンを押すだけで、エントランスのセキュリティを解錠できる。

宅配ボックスに荷物が入っている場合は、集合玄関機から音声で通知する。

海外

7. ■昨夏の悪夢再び、マンション地下駐車場で EV 火災発生 = 韓国 2025 年 6 月 26 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/493134.html>

概要

①韓国で、昨年夏に社会的な電気自動車（EV）への不安を引き起こした状況が再び発生した。今回、京畿道河南市のマンション地下駐車場で充電中の EV から火災が発生し、消火活動は約 55 分後に完了した。

昨年 7 月に仁川のマンション地下駐車場を全焼させた火災事件のように、夏の猛暑の中で EV 火災事故が発生する可能性が高まっているという懸念が強まっている。

②25 日午前 7 時 55 分ごろ、河南市新長洞にある 25 階建てマンションの地下 1 階駐車場で充電中だったルノー・ゾエの EV から出火した。

消防当局は、火災発生から 15 分後の午前 8 時 10 分ごろに大まかな火勢を鎮圧した。その後、バッテリーの熱暴走に備え、レッカー車で車両を地上に移動させ、移動式水槽に浸して午前 8 時 50 分ごろに完全に鎮火した。

③火災による人的被害は発生しなかったが、住民 75 人が非常ベルを聞いて避難するなど騒ぎになった。地下駐車場のスプリンクラーが正常に作動し、119 番通報から約 10 分で駐車場の防火扉が作動し、煙が上層階に広がるのを遮断したことが被害拡大を防ぐのに役立った。

出火したルノー・ゾエ EV は LG エナジーソリューション製バッテリーを搭載している。しかし、約 10 分で初期消火が完了するほど火勢が強くなかった点を考慮すると、バッテリーの過熱が原因の火災ではない可能性も指摘されている。

(Herald wowkorea.jp)

6. ■マンション廊下に宅配山積み「まるで倉庫」…韓国・迷惑隣人 2025 年 7 月 19 日

https://www.afpbb.com/articles/biz/3589485?ctm_campaign=biz_news

概要

①【KOREA WAVE】韓国の大型オンライン掲示板「ボベドリーム」に 11 日、「宅配便が積み上がる隣家、こんな迷惑行為ありますか？」というタイトルの投稿があった。

マンションの廊下に積み上がる荷物にストレスを感じた住民が対応方法について助言を求める内容だ。隣人が自宅前の共用廊下に大量の宅配荷物を長期間にわたって放置。メモで 2 回撤去を要請したが無視され、管理室を通して注意しても一時的に片づけるだけで改善されないという。添付された写真には、エンジニアリング会社と見られる名称が記された部屋の玄関前に数十個の宅配箱が山積みされ、廊下の

半分以上を占拠している様子が映っていた。

②住民は「置き場がないならこんなに宅配を頼むべきではないだろう。玄関には『事務所なのでノックもベルも押さないで』と貼ってあるし、完全に対話拒否」と嘆く。

管理室も手を打たず、相当なストレスを感じているといい、住民は「管理費を払うのが嫌になってきた。どう言えば改善されるのか」と助言を求めた。

③ユーザーたちは「消防署に通報すべきだ」「あえて同じようにゴミを隣に積んで対応せよ」「廊下を倉庫代わりにするな。消防法違反だ」など非難の声を上げている。

韓国の消防施設法では、避難経路である廊下・階段などに物品を積み上げるなどすることが禁じられており、違反すれば最大 300 万ウォン（約 32 万円）の過料が科される可能性がある。

（KOREA WAVE）

5. ■ 貸付規制は外国人は規制が適用されず、『逆差別だ』との声 ソウル 2025 年 7 月 1 日

<https://www.recordchina.co.jp/b955890-s39-c30-d0195.html>

概要

①韓国政府が 27 日に発表した「首都圏中心の家計負債管理強化案」が猶予期間なく翌 28 日に施行された。

「首都圏での住宅購入目的の住宅担保貸付を上限 6 億ウォンとする」「複数住宅所有者が首都圏で新たに住宅を購入する場合の住宅担保貸付の禁止」などの内容となっている。

これによって、特に若者や新婚夫婦など貸付を受けて住宅を購入しようと計画していた実需要者を中心に負担が大きくなった。

その他にも「融資を受けて首都圏に住宅を購入した場合、6 カ月以内に実際に居住する義務」「生活安定資金目的の住宅担保貸付の限度額縮小」などの項目があり、大部分が「実需要者を狙った政策」だという。

②ただ、この規制は「海外で貸付を受けた資金で、韓国内の住宅を購入する」外国人に適用することは困難なため、「韓国人ばかりに不利な政策で、規制を受けない外国人はますます韓国内で家を買いやすくなる」という批判の声が上がっているという。

「6 カ月以内に居住する義務」も適用外で、複数住宅所有者に対する規制も外国人の場合は確認作業が容易ではなく、「事実上規制の死角」だと指摘されている。

③また、不動産購入に他国との相互主義が適用されていないことも大きな問題だとされる。特に中国の場合、韓国人は中国内での不動産取得が制限されているが、中国人は韓国で特に制約なく取得することができ、「公平ではない」との声が上がっている。韓国内で住宅を購入する外国人のほとんどが中国人なだけに、規制を求める声は拡大しているという。

④裁判所の資料によると、年初から 5 月までに外国人が申請したマンションなどの集合ビルの所有権移転（売買）登記は計 5153 件。国籍別では中国が最も多く 3449 件に達する。次いで米国（633 件）、ベトナム（173 件）と続く。

⑤この記事に、韓国のネットユーザーからは
「中国人に不動産を渡そうとしてつくった規制じゃないの？」
「中国の属国になりたいのか」
「中国人に不動産投機をされても謝謝」
「韓国内で韓国人より中国人のほうが家を買いやすいなんて馬鹿げた話があつていいのか」
「外国人の不動産売買を禁じるべきだ」
「もう庶民が首都圏に家を買う手立ては一切なくなったということ」
「家を売る人たち、愛国心があるならどんなに大金を積まれても中国人には売らないでもらいたい」
などのコメントが寄せられている。

4. ■ マンション階下の窓越し喫煙に悩む相談者、朝鮮日報 2025年7月2日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2025070280005>

概要

①最近あるコミュニティーサイトに、「たばこを吸い続ける階下の住人にどう対応したらいいでしょうか」とアドバイスを求める投稿があつた。

投稿者は「マンションの下の階の人が、（自宅の）ランドリールームでたばこを吸っているんですが、それが並大抵のレベルではありません」「吸い殻を（ランドリールームの窓の）外枠のところに集めて立て続けにたばこを吸うため、（我が家の）ランドリールームにもたばこの煙が蔓延して服にもにおいが染みついています」

②投稿者が公開した写真を見ると、階下のランドリールームの窓部分が写っており、窓のすぐ外側にはたばこの吸い殻の山とライターが見える。

投稿者は「家の中で吸われるのも迷惑なのに、外にあんな風に吸い殻を集めて置いています」「もともとその人は非常口で喫煙していたのですが、注意されてからランドリールームでたばこを吸っているんです」「子どもがいるので（我が家も迷惑をかけていると思い）これまでは苦情を入れていませんでしたが、エレベーターで会ったので、たばこを控えてほしいとお願いしたら『お前の家こそちゃんとしろ』と逆ギレされました」「（その住人は）賃貸入居者なんですが、大家さんも関わるのを控えていて、管理事務所も手を焼いている困った家」だとして「民願（陳情）によって解決する方法はないでしょうか」とアドバイスを求めた。

③マンションなどで住人同士のトラブルを誘発する上下階の喫煙や室内喫煙に関しては、規制するための法律条項はあるものの、過料など別途の処罰規定は特にない。

現行の共同住宅管理法では「共同住宅の入居者などはバルコニー、トイレなどでの喫煙によって他の入居者などに被害を与えないよう努力しなければならない」とだけ記載されている。

2023年に韓国国土交通部（省に相当）が公表した年度ごとの上下階騒音・喫煙の民願状況によると、22年の時点で上下階の喫煙に関連する民願は3万5148件提出され、20年の2万9291件から20%増加した。

3. ■ホーチミン：集合住宅での事業活動、試験的許可を提案 民泊など 2025年3月26日

<https://www.viet-jo.com/m/news/social/250325165650.html>

概要

①ホーチミン市1区経済部のズー・クアン・ギア副部長はこのほど、同市人民委員会のグエン・バン・ドゥオック主席との会合で、1区内の一等地に位置する集合住宅での事業活動を試験的に許可するよう提案した。

②1区内の古い集合住宅では事業活動が許可されていないにもかかわらず、実際にはカフェやファッション店、写真スタジオ、「エアビーアンドビー(Airbnb)」などのプラットフォームを介した短期賃貸施設として使用されている。

これらの事業活動を禁止するのではなく、試験的に営業を許可してはどうかとの提案だ。許可に当たっては、市財政局と連携して消防・防火を含む検査や安全の確保を行うとしている。

③住宅法によると、集合住宅を事業目的で使用することは禁じられているが、リートウチョン通りやトンタットダム通り、グエンフエ歩行者天国などの道路沿いにある集合住宅では、カフェやレストランなどとして活用され、多くの観光客に利用されている。

集合住宅での事業活動の試験的許可の提案は、夜間経済(ナイトタイムエコノミー)の潜在的な可能性を効果的に探る手段でもある。

ただし、実施には経済的利益と住民の生活の質のバランスに配慮するための明確な規則や監視制度が必要となる。

2. ■ホーチミン市建設局、マンション民泊サービスの試験運用を提案 2025年7月21日

<https://www.viet-jo.com/member/intro/?pc-article-banner6>

概要

①ホーチミン市建設局は同市人民委員会に対し、2025年9月1日から12か月にわたり、マンションを含む集合住宅を利用した宿泊サービスの試験運用を実施することを提案している。

②対象となるのは、技術基準を満たし、当局の承認を受けた設計図に基づき建設された集合住宅。

試験事業に参加するマンション所有者は、以下の要件を満たさなければならない。

◇マンション総会で承認を得た上で、管理費の追加支払いに同意すること。

◇地元当局とマンション管理委員会(運営会社)に使用目的を登録すること。

◇宿泊客情報を申告し、観光・居住・税制・防火・保険関連の法令を順守すること。

◇治安や衛生などマンション住民の権益を確保すること。

③違反があった場合は行政処分の対象となり、再犯の場合は事業対象から外される。

試行期間の終了後、市はその効果と影響を評価し、住宅法や観光法など関連法律の改正に向けて政府に提言する予定だ。最近では、エアビーアンドビー(Airbnb)やブッキング・ドットコム(Booking.com)など、シェア型宿泊サービスを提供する企業や観光テック協会の代表者らが同市を訪問し、関係機関と

制度整備に向けた意見交換を行っていた。

建設局は、同市警察、同市科学技術局と連携し、評価基準や実施ガイドラインを策定する方針。

市はシェア型宿泊サービスを提供する企業各社と連携し、宿泊情報の追跡や違反への対応などの管理体制整備を図る方針だ。

④集合住宅を非居住目的で使用することは、住宅法で禁止されているものの、実際には Airbnb などのプラットフォームを通じた宿泊サービスが横行しているのが現状だ。

集合住宅の住民が迷惑を被っている一方で、所有者の中には宿泊サービスを提供したい人々も一定数存在する。今回の集合住宅における宿泊サービスの試験運用には、集合住宅から経済的利益を生む可能性を探る狙いがある。

1. ■世界のマンション～バリ島編～ 発展し続ける世界のリゾート 2025年6月25日

https://www.miraikachiken.com/column/250625_column_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=20250627

概要

①インドネシア・バリ島、世界的に有名なリゾート地だ。

高級ホテルが立ち並び、ヌサドゥアやクタとは異なり、サヌールはやや地方都市感のある街である。バリ島は農業と観光で成り立つ島であるが、サヌールにはその両方の風景が広がっている。繁華街は世界各国から訪れる観光客で賑わっている。

中国や韓国、日本からの観光客が多いのかと思っていたが、隣国であるオーストラリアからの観光客がそれ以上に多いように感じた。現地の方々はとても親日である。

治安も比較的良く、滞在中に街中で怖い思いをすることはなかった。夜は、観光客をターゲットにした数軒のバーを除き 20 時くらいには大体のお店が閉店してしまうため、ひっそりとしている。

②インドネシアでは法律上、外国人が不動産を所有することはできないようだ。

外国人がインドネシアに居住しようとするなら、賃貸するしか方法はない。

今回私と同行した友人たちは、この話を聞くと「日本も日本人だけしか所有できないようにしたらいいのに！」と反応する。

③現地のバリ人に「住まい」について聞いてみる。写真にあるようなオレンジ屋根の家には、1 軒あたり 1 家族、おおよそ 6 人から 10 人くらいで居住しているようだ。

私がお話を伺ったのは、日本人観光客向けのサーフガイドをされている方である。流暢な日本語で「うちは、お父さん、お母さん、奥さん、わたし、子供 2 人の 6 人です」とのこと。2 世帯、3 世帯で一緒に暮らすのが一般的であるようだ。

④「コンドミニアムやアパートメントはありますか？」と聞いてみる。

「マンション」という単語は日本人しか使用せず、外国人は使わないと何かの本で読んだことがあるためだ。

「はい。マンションね。ありますよ。」とあっさり日本語で返される。それでも彼は旅行でしか日本を訪れたことがなく、日本語はほとんど独学で勉強したというから驚きだ。YouTube の動画を何度も見てひらがなも書

けるようになったと言う。日本語ができると給与が高くなるらしく、勉強熱心だ。

⑤「マンションは、田舎のバリ人が街に働きに来るときに住むところ。だから一人暮らしの人が多し、お金を稼ぐと田舎に帰ってしまう」そうだ。

街中を見回すと、確かに集合住宅と思われる建物は、ドアとドアの間隔が狭い。日本のワンルームマンションと同じような外観である。「For Rent」の看板が工事中の建物の門の前にはためいていた。日本で言うところの出稼ぎ労働者が、サヌールの観光産業を支えているのかもしれない。

⑥さらに街中を進んでいくと、だんだんと寂れてくる。大通りから離れるほどに空き家が多くなる。これだけ人口の多い国で、空き家というのも不思議な気がする。現地の人に「なぜ空き家が多いの？」と聞いてみたが、「住む人がいないから」という答えにならない答えが返ってきた。私たちのように空き家に対する問題意識を持っていないのかもしれない。インターネットで検索してみても、外国人向け高級コンドミニアムに関する空き家情報は多く見かけるが、住宅の空き家問題についての情報は得られなかった。私の推測ではあるが、現地では新築住宅の建設がそこかしこで進められており、古い家を壊さずとも、新しい家に住み替えることは可能だ。

バリ島でも街中に津波に関する標識が立っている。「TSUNAMI」という日本語が浸透しているのが分かる。海岸沿いには、多くの飲食店やサーフショップが立ち並ぶ。サーファーはボートで外洋に出て、波を楽しむ。岸ははるか遠い。日本の湘南海岸のようにビーチからサーフボードを浮かべるスタイルではない。「津波が来ても逃げようがないよね」バリのサーファーの多くがそう言って笑う。

(久保 依子 マンション管理士)

以上