

【岩見守和】

マンション関係記事

2025 年 8 月

(今月号は、分量の多い記事に要約を入れました)



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

16. ■札幌市北区 マンション侵入 70 代女性に性的暴行逮捕 2025 年 8 月 14 日
15. ■面識ない女性 3 度ともターゲットに 後つけマンション侵入繰り返す 2025 年 8 月 27 日
14. ■“つきまとい”と“オートロックすり抜け”の防犯対策は？ 第一 TV 2025 年 8 月 28 日
13. ■ベランダから物投げ男女殺害しようとした疑い 71 歳男逮捕 滋賀 2025 年 7 月 24 日
12. ■密売拠点 マンション入居書類偽造、…不動産仲介社員 2 人逮捕 2025 年 8 月 30 日
11. ■神戸市が、防犯カメラ当初計画に 100 台追加警察照会システム改修も 2025 年 8 月 29 日
10. ■女性は刺し傷、男性は首元に切り傷…マンション駐車場の車内遺体 2025 年 8 月 28 日
9. ■女性の後つけマンション侵入容疑 台湾籍の男を逮捕、警視庁 2025 年 8 月 28 日
8. ■防犯カメラ動画 神戸女性刺殺 “異様な執着心”勤務先近くに約 50 回出没も 2025 年 8 月
7. ■別の女性もつけオートロックすり抜けか 事件 3 日前 神戸刺殺事件 2025 年 8 月 27 日
6. ■女性を切り付け男が逃走 埼玉 蕨駅近くのマンション敷地内で 2025 年 8 月 22 日
5. ■神戸で 24 歳女性刺され死亡、マンション防犯カメラに男の映像 2025 年 8 月 21 日
4. ■元捜査 1 課長オートロックマンション帰宅時の“NG 事項 2 点”解説 2025 年 8 月 25 日
3. ■新宿のマンションで強盗殺人容疑、凶器の金属バットは前日持ち込み 2025 年 8 月 22 日
2. ■マンション 10 階から 5kg の段ボール投棄 56 歳男逮捕 神戸新聞 2025 年 8 月 22 日
1. ■台湾籍男逮捕 帰宅途中の女性を 500m 尾行し都内マンション侵入か 2025 年 8 月 29 日

事件 事故

3. ■3 歳女児転落か、死亡福岡市のマンション 中国新聞 2025 年 8 月 24 日
2. ■神戸市マンション敷地内女性遺体発見 40～50 代 高所から転落か…2025 年 8 月 17 日
1. ■消費者庁調査報告書 住宅の窓及びベランダからの子どもの転落事故 2025 年 6 月 24 日

火災

4. ■静岡県清水町マンションの一室を全焼 1 人の遺体 2025 年 8 月 16 日
3. ■東京・荒川区タワーマンション火災 女性（88）死亡 TBS テレビ 2025 年 8 月 29 日
2. ■仙台早朝タワーマンション火災 19 階の 1 室全焼し 2 人けが 東北放送 2025 年 8 月 20 日
1. ■浜松・9 階建てのマンションで火事 8 階の部屋 60 代男性死亡 2025 年 8 月 24 日

防災

4. ■立ち往生した車も 熊本マンション駐車場冠水 九州北部大雨 毎日 2025 年 8 月 11 日
3. ■熊本・記録的大雨 浸水でエレベーター故障 熊本日日新聞 2025 年 8 月 20 日
2. ■能登の復興が進まないのは政府に「復興させる気」がないから… 2025 年 4 月 8 日
1. ■地震】子育て家庭 「マンション・高層住宅」の防災ガイド 2025 年 8 月 29 日

行政の動き

4. ■国交省 マンション管理適正化支援法人の登録制度等 11 月開始 2025 年 8 月 26 日
3. ■国交省 役員確認で住民なりすまし防止 マンション標準規約改正へ 2025 年 8 月 8 日
2. ■不動産売買規制、熱帯びる議論 東京千代田区異例の要請 ロイター2025 年 8 月 20 日
1. ■千代田区「マンション転売規制」のウラ側 2025 年 08 月 22 日

管理

3. ■マンション管理組合「プロが"最悪"という住民のパターン PRESIDENT2025 年 8 月 25 日
2. ■伊東有リゾマンション 管理組合理事長 vs.住民「法廷バトルの中身 2025 年 8 月 31 日
1. ■複数の設計コンサル会社 公取委が聴き取り 実態解明へ 2025 年 7 月 16 日

なりすまし問題

2. ■不法侵入容疑で逮捕者も、ギフト券で住民を囲い込む修繕業界の手口 2025 年 7 月 27 日
1. ■マンション修繕工事業者「なりすまし」見破った管理組合理事直撃 2025 年 8 月 17 日

タワマン

3. ■長生きしたければ「タワマン高層階」に住むのは NG…PRESIDENT 2025 年 8 月 17 日
2. ■豊洲のタワマン住人に聞いた“タワマン暮らし”の実際 岩崎 貴行 2025 年 8 月 19 日
1. ■十条駅前タワマンの一部が廃墟化している噂 意外な真実 2025 年 8 月 21 日

団地再生等

2. ■日本最古の公営団地「羽衣団地」 建築を学ぶ学生改修作業を体験 2025 年 8 月 19 日
1. ■「消えた終着駅」が映し出す昭和のニュータウンの栄枯盛衰 2025 年 8 月 21 日

自治会

4. ■自治会費を払っていないのに夏祭りに参加する非常識な家族がいる。2025 年 8 月 31 日
3. ■マンション 自治会費も払う必要があるのですか？ FINANCIAL 2025 年 8 月 16 日
2. ■マンション 町内会・自治会の形成等に関するアンケート調査報告書 平成 22 年 7 月
1. ■岐路にある町内会どう考える？…災害備え運営効率化 有志で再出発 2025 年 8 月 15 日

高齢化 孤独死

1. ■令和 6 年警察取扱死体のうち自宅で死亡した一人暮らしの者について 2025 年

外国人問題

1. ■国交省 マンション価格過去最高 外国人取得の実態把握へ『財界』2025 年 8 月 7 日

民泊

7. ■大阪中心地巨大民泊マンション誕生 不安「騒音」 週刊現代 2025 年 8 月 15 日
6. ■巨大民泊マンションまでできる大阪市内で広がる住民不安 週刊現代 2025 年 8 月 15 日
5. ■トラブル続き特区民泊に寝屋川市が「NO」の決断 産経 2025 年 8 月 12 日
4. ■インバウンドの光と影??大阪・特区民泊はどこへ向かうのか 楽待 2025 年 8 月 28 日
3. ■「特区民泊」離脱意向を調査 大阪府、住民トラブル受け 2025 年 8 月 23 日
2. ■「特区民泊の廃止を」簡易宿所の組合などが大阪府市に要望 産経 2025 年 8 月 29 日藤谷茂樹
1. ■共用部分が真っ暗に…家賃 2.5 倍騒動マンションで新たなトラブル 2025 年 8 月 28 日

環境

6. ■マンション建設中止仮処分申し立て 東京府中「日照権侵害」朝日 2025 年 8 月 19 日
5. ■中野サンプラザ跡「タワマン建てないで」区民が再開発の意見交換会 2025 年 7 月 24 日
5. ■中野サンプラザ建設費高騰の衝撃 「前例ない」野村不動産 朝日 2025 年 4 月 23 日
4. ■中野サンプラザ跡、野村不が「ツインタワー」案区議「全く別物に」2025 年 1 月 29 日
3. ■一切妥協しない」中野サンプラザ再開発、区長が白紙化決めた理由 2025 年 4 月 25 日
2. ■中野サンプラザ再開発、迷走の末に頓挫 広がった野村不動産との溝 2025 年 4 月 22 日
1. ■強まる中野サンプラザ維持の声 再開発頓挫までの「光と影の 20 年」2025 年 4 月 24 日

欠陥問題

1. ■高級マンション欠陥発覚 49 戸の弱小管理組合が大手相手にとった行動 2025 年 8 月 12 日

裁判 法律

3. ■マンションと法(第五十三歩)標準管理規約の見直しに関する検討会(1) 2025 年 8 月
2. ■マンションと法(第 52 歩)新区分所有法の施行時期との関係での注意点 2025 年 7 月
1. ■生活音めぐるクレーム→「訴える」に発展 厄介な騒音トラブル 2025 年 08 月 16 日

その他

2. ■集合住宅でも安価に利用可能な「プラグイン・ソーラー・パネル」2025 年 8 月 30 日
1. ■老後はマンションの管理人 体力勝負・狭き門”で衝撃 FINANCIAL 2025 年 8 月 26 日

コラム

5. ■マンションの仕組み(第 53 歩) 花鳥風月 マンションのシックハウス 1 2025 年 8 月
4. ■管理組合の考察(第五十三歩) クラセル導入手続き 2025 年 8 月
3. ■マンション管理組合の財務会計滞納問題解決法的・実務的アプローチ 2025 年 8 月
2. ■アメリカ便り(第五十三歩) おかしくないですか？ 米テキサス 谷 景太 2025 年 7 月
1. ■橋本ドン社会の変化とそれに伴うマンションの管理運営面の変化 2025 年 8 月

解説等

1. ■ 一部新築物件値下げの動きも。マンション市場需給の乖離とは？ 榊 2025 年 8 月 21 日

購入等

5. ■ マンション買えない人が負け組"億ション"は日本衰退の象徴である 2025 年 8 月 19 日
4. ■ ペアローン組んで背伸びの末路…管理費・修繕積立金の上昇 2025 年 5 月 5 日
3. ■ 「富裕層のマンション転売」というマネーゲーム背景に制度上の欠陥 2025 年 7 月 18 日
2. ■ 買えるのは中古だけ」時代のマンション選び 新基準とは 2025 年 8 月 18 日
1. ■ 東京 23 区最高値更新…含み益マンション所有者利確か保有か分岐点 2025 年 8 月 13 日

販売動向

1. ■ 首都圏マンション過去最高 25 年上半期、9 千万円迫る 共同通信 2025 年 7 月 17 日

海外

6. ■ 外国人、実際に居住しなければ韓国首都圏の住宅購入が不可に 聯合 2025 年 8 月 22 日
5. ■ 麻浦マンション火災「スプリンクラー」また未設置＝韓国 2025 年 8 月 18 日
4. ■ ソウル 50%「マイホームなし」…借家世帯、全国 1 千万に迫る 2025 年 8 月 18 日
3. ■ 韓国、100 世帯中 42 世帯が独居 ハンギョレ 2025 年 8 月 28 日
2. ■ ソウルのマンション火災で 2 人死亡 聯合 2025 年 8 月 17 日
1. ■ スマホ電子マネー使えない「23 時間大規模停電」頼ったレトロ家電 2025 年 5 月 16 日

犯罪

16. ■ 札幌市北区 マンション侵入 70 代女性に性的暴行逮捕 2025 年 8 月 14 日

https://www.htb.co.jp/news/archives_32985.html

概要

①先月、札幌市北区のマンションに侵入し 70 代の女性に性的暴行を加え、けがをさせたとして 42 歳の男が逮捕されました。

札幌市北区の会社員容疑者 42 歳は先月 24 日から 25 日深夜にかけて札幌市北区のマンションに侵入し、マンションに住む 70 代の女性に馬乗りになり性的暴行を加え、けがをさせた疑いが持たれています。

②女性からの通報を受けて事件が発覚し、防犯カメラの捜査などから容疑者の特定に至ったということです。女性は最上容疑者と面識はなかったということです。

容疑を否認しています。

15. ■ 面識ない女性 3 度ともターゲットに 後つけマンション侵入繰り返す 2025 年 8 月 27 日

https://www.sankei.com/article/20250827-EOCYB6DONNNDJAQC5VZNU25QIU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①神戸市中央区のマンションで 20 日夜、会社員の片山恵さん（24）が刺殺された事件で、殺人容疑で逮捕された（35）が、3 年前だけでなく 5 年前にもオートロック式のマンションに侵入し、女性につきまとうなどして逮捕されていた。

いずれも今回と手口が酷似し、ターゲットも全て面識のない女性だった。3 年前の事件では判決で「再犯が強く危惧される」と指摘されていたが、3 度目の事件を防げなかった。

②裁判資料などによると容疑者は令和 4 年 5～6 月、ストーカー規制法違反容疑などで兵庫県警に逮捕されていた。

同年 1 月以降、神戸市内のオートロック式のマンションに当時 23 歳だった女性の後に続き侵入。

5 月下旬には、別の人が出てきた際にマンションに侵入して待ち伏せした上、女性が帰宅した際に室内に押し入り、腕を回して首を絞めるなどし全治 3 週間のけがをさせた。

路上で見かけて一方的に好意を抱き、約 5 カ月間にわたりストーカー行為を繰り返していたという。

③神戸地裁は同年 9 月の判決で、「再犯が強く危惧されると言わざるを得ない」と指弾。

一方で、犯行を認めて反省の態度を示しているとして、執行猶予付きの有罪を言い渡していた。

容疑者は 2 年にも、神戸市内に住む面識のない別の女性に対するストーカー規制法違反などで逮捕さ

れていた。この事件でも女性の後を追って、オートロック式マンションの扉から侵入していたという。

④今回の事件で片山さんは今月 20 日午後 6 時半ごろ、勤務先だった神戸市内の損保会社を退勤。会社付近から郵便局に立ち寄り、電車を乗り換えるなどして帰宅するまでの約 50 分間にわたり、容疑者とみられる男が片山さんの後をつける様子が確認されている。

同日午後 7 時 20 分ごろには、片山さんの後を追うように、容疑者とみられる男がオートロック式の扉をすり抜ける姿が防犯カメラで確認された。

容疑者は県警の調べに「まったく知らない人です」と供述している。

⑤警察庁の統計によると、6 年中のストーカー犯罪の加害者と被害者の関係の内訳は、「交際相手」が 37・1%と最多だった。

ただ「面識なし」も 8・8%あった。

14. ■“つきまとい”と“オートロックすり抜け”の防犯対策は？ 第一 TV 2025 年 8 月 28 日

<https://news.ntv.co.jp/n/sdt/category/society/sd4e6bb99c87944e8fb4cdc32f4ea5170a>

要約

1. 容疑者の執拗なつきまといと過去の犯行歴
事件前から複数の女性を狙い、オートロックをすり抜けて侵入するなどの不審行動を繰り返していた。過去にも同様の手口で逮捕歴があり、常習性が見られる。
2. 事件の経緯と地域の不安
被害女性の勤務先周辺で容疑者が監視するような行動を取り、1 人になったタイミングで犯行に及んだ。静岡県内では若い女性を中心に多数のつきまとい被害が報告されており、住民の不安が高まっている。
3. 防犯対策と専門家の助言
警察は明るい道の選択や防犯ブザーの携帯を推奨。専門家はオートロック前の背後確認や、非常口の事前チェックなど、具体的な避難行動を呼びかけている。

概要

①事件 3 日前、容疑者の男は現場近くのホテルに宿泊していたことがわかっています。

その日、被害者の女性とは別の 20 代の女性の後をつけ、別のマンションのオートロックをすり抜けていました。女性が自宅マンションのオートロックを解除した際、扉が閉まる直前に、容疑者とみられる男が入ってきたといいます。女性は男の存在に気づき、奥のスペースに避難。時間をおいて確認すると、男の姿は見えなくなっていたということです。

容疑者の男の逮捕後に、警察に相談したという女性に話をきくことができました。

②（つきまとわれた女性）

『自動ドアが閉まるギリギリで男が入ってきたので思わず振り向いた。男はスマホを耳に当てているのに無言で、通話している雰囲気もなく、ジロジロこちらを見てきた。「この人とエレベーターに乗るとやばい」と直感的に思った』

③この翌日、18日には、容疑者とみられる男の姿は、殺害された女性の勤務先の周辺に…。午後5時ごろ、黒いTシャツに半ズボン姿で歩いてくる容疑者とみられる男。道路の反対側にある被害女性の勤務先に目を向けているように見えます。

さらに、その翌日 19 日には、同じ場所に電話をするようなしぐさで、歩いてくる容疑者とみられる男。立ち止まると、地面に座り込みます。視線の先にあるのは被害女性の勤務先。その後、約 4 分間電話を耳に当てたまま、被害女性の勤務先に顔を向けていました。

そして、事件当日。容疑者とみられる男は、被害者とみられる女性と一緒にいた 2 人と別れ 1 人になったのを見計らったように、一定の距離を保ちながら背後を歩いていきます。

その後、事件は起きました。

④3 年前には、神戸市内のマンションで 20 代の女性を待ち伏せ、首を絞める傷害事件が。容疑者の男は、約 5 か月もの間面識がないとみられる女性をつけまわし、5 回にわたりオートロックをすり抜けて犯行に及んだといえます。また、5 年前。別の女性につきまとい、マンションの周りをうろつくなどして、ストーカー規制法違反などの疑いで逮捕。罰金の略式命令を受けていました。

事件の共通点は“女性へのつきまとい”とマンションのオートロックを“すりぬける”という手口です。

⑤この事件を受け、静岡県内でも不安の声が聞かれました。

（大学生）「夜とか怖いから、後ろ振りむきながら帰るようにしてる」

（大学生）「イヤホンして帰ることが多い。良くないのは分かっている。気を付けないと」

⑥静岡県警によりますと、7 月までに報告された 2025 年の県内でのつきまとい事案は、19 歳以上の女性に対するもので 60 件。18 歳以下も含めると 250 件にのぼります。

女子高校生が受けた被害としては、自転車で帰宅途中 20 代から 40 代の男に追いかけられ荷台をつかまれそうになった。30 代の男から「ラインを交換しよう」と言われ、その後、つきまとわれたなど、さまざまな被害が報告されています。

⑦県警では、明るい道を選び背後に気を配り歩くことと、防犯ブザーの携帯。そして、不審と思ったら、すぐに警察に相談するよう呼びかけています。

（総合防犯士会 理事 総合危機管理アドバイザー 三沢 おりえさん）

Q.オートロックを開ける前に気をつけるべきことは？

「日頃から訓練をしてほしいんですが、オートロックマンションであったり、住宅に入る前には必ず後ろを振り向いてほしい。つけられていないか確認していただくことが大切です」

その上で、もしオートロックを“すりぬけられた”場合、今回、事件が起きたエレベーターに加え、行ってはいけな場所があるといいます。

「それは階段になります」

Q.私だったら一目散に階段に逃げるかも。

「気持ちはわかります。階段に上ったり下ったりとか階段に逃げ込みたくなると思うんですけども、本当に階段は人通りが少なく、声がこもりやすい場所です。なので気づかれにくい」

では、どこに逃げればいいのか。

「非常口。もう1つの出入り口を探してチェックしてもらう。そのドアがいつも開放されるか、内側から開くようになっていないかのチェックをしてもらいたい」

13. ■ベランダから物投げ男女殺害しようとした疑い 71歳男逮捕 滋賀 2025年7月24日 <https://news.yahoo.co.jp/articles/6da7f89e68dd73988b94d89fb21313e89cec5655>

概要

①滋賀県日野町の集合住宅のベランダから物を投げ落とし、男女を殺害しようとしたとして、71歳の男が逮捕されました。

殺人未遂と器物損壊の疑いで逮捕されたのは、滋賀県日野町のアルバイト工員（71）です。

②5日、集合住宅のベランダから石のようなものを投げ落とし、下で車の整備をしていた24歳の女性と33歳の男性を殺害しようとした疑いが持たれています。

容疑者が投げた物は2人に命中せず、女性が所有する車に当たりリアガラスが割れたということです。

③容疑者は「停め方が気に入らない」との理由から女性所有の大型バイクのナンバープレートを折り曲げたとして今月9日に逮捕されていて、取り調べの中で今回の事件が明らかになったということです。

「ベランダでプランターをいじっていて、石か土の塊は落としたが、殺害や車を損壊させるつもりはなかった」

12. ■密売拠点 マンション入居書類偽造、…不動産仲介社員2人逮捕 2025年8月30日 <https://www.yomiuri.co.jp/national/20250830-OYT1T50029/?from=smtnews>

概要

①入居に必要な書類を偽造してマンションを賃借させたとして、福岡県警は29日、福岡、大阪両市の不動産仲介会社の社員の男2人を詐欺容疑などで逮捕した。

マンションは大麻密売グループの栽培拠点や保管場所などになっていた。

県警は「犯罪インフラ」として悪用されているとして、福岡県と大阪府に対し、男らが勤める会社に宅地建物取引業法に基づく行政処分を行うよう求める方針。

②2人は福岡市東区の男（33）と大阪市中央区の男（27）（詐欺罪などで起訴、保釈中）。福岡市の男は昨年2～5月、男女2人について実在する会社に採用が決まったとの通知書を偽造し、福岡市のマンション2室の賃貸借契約を結ばせた疑い。

大阪市の男は同9～10月、同様の手口で別の男に大阪市のマンション2室を賃借させた疑い。

③採用決定通知書は支払い能力の確認のため、入居時の審査で必要という。

大阪市の男は「営業成績を上げるために行った」と供述する一方、犯罪に使われる認識はなかったと説明。

県警は男の会社では偽造が常態化していたとみている。県警は5～8月、大麻の密売グループ7人を逮捕。他にも十数か所の物件を借りており、県警は同様の不正がなかったか調べる。

11. ■神戸市が、防犯カメラ当初計画に100台追加、警察照会システム改修も2025年8月29日

<https://kobe-journal.com/archives/3298285479.html>

要約

1. 防犯カメラの設置台数を増加へ
神戸市は2026年度末までに計5400台の設置を予定していたが、三宮での殺人事件を受けて、さらに100台を追加する方針を発表。通学路や駅周辺、住宅地などに重点的に設置される。
2. 事件をきっかけに予算とシステムを強化
防犯カメラの映像が容疑者の追跡に活用されたことから、9月補正予算案に関連費用5000万円と、警察照会の迅速化を図るシステム改修費1500万円を計上。
3. 防犯カメラの役割と今後の展望
市は防犯カメラを「監視の目」として強盗や特殊詐欺などの抑止にも活用し、安全・安心なまちづくりを推進。映像提供の手続きも効率化し、警察との連携強化を目指している。

概要

①神戸市が通学路や駅周辺に設置を進めている「防犯カメラ」について、2026年度にかけての当初計画から設置台数を増やすことを発表しました。

市は、子どもや女性に対する犯罪防止を主な目的として、2020～2021年度に約2000台の防犯カメラを設置しました。2023年度にはさらに500台を増設。

小学校の通学路や主要駅周辺で、市民の安全と安心を見守っています。

②神戸市の8月27日の発表によると、2012年度から地域への「防犯カメラ設置補助」をスタート。

24年末時点で累計3247台を補助したそうです。

市による防犯カメラ設置は2020年度からの取り組みで、通学路や主要駅周辺のほか、奥まった住宅地などにも設置していき、26年度末までに計5400台に増やす計画だったのだとか。

しかし8月20日、三宮エリアで女性が殺害されるという事件が発生。のちに容疑者は被害者を約50分にわたり尾行していたことが、防犯カメラの映像からわかりました。

これを受け神戸市は、当初計画にさらに100台を追加増設することを決定。

増設分は9月補正予算案に、防犯カメラ設置関連費用として5000万円、あわせて警察照会の効率・迅速化のためのシステム改修費用1500万円も計上するそうです。

③今回の事件で警察は、防犯カメラの映像をつなぐ「リレー捜査」から足取りを調べて容疑者の逮捕に近づけたんだそう。

これまで警察に防犯カメラの映像を提供するには、警察から必要書類の提出を受け、電話のやりとり後にファクスで送ってもらい、後に原本を受け取るといった手順だったそうです。

システム改修で、よりスムーズに映像提供できるようにしたい考えです。市は防犯カメラ設置について「強盗や特殊詐欺などへの対策も課題になっており、安全・安心なまちづくりを進めていきたい」とコメント。

カメラが「監視の目」となって犯罪の抑制につながり、犯罪の起きにくいまちづくりが進むことを期待したいですね。

10. ■ 女性に刺し傷、男性は首元に切り傷…マンション駐車場の車内遺体 2025 年 8 月 28 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250828-OYT1T50089/?from=smtnews>

概要

①東京都府中市のマンション駐車場で 27 日、車内から見つかった男女の遺体について、女性の胸と脇腹に刺し傷があり、男性の首元には切り傷があった。

警視庁は事件の可能性を視野に捜査している。

②車内からはガソリンの携行缶やナイフ 2 本が見つかった。同日午後 3 時頃には、女性の母親とみられる大田区の女性から、「娘が出かけたまま帰ってこない」と 110 番があった。

女性は、娘が 26 日正午頃、以前勤務していた飲食店で知り合った男性客と外出したと説明したという。行方を捜していた捜査員が遺体を発見した。

9. ■ 女性の後つけマンション侵入容疑 台湾籍の男を逮捕、警視庁 2025 年 8 月 28 日

<https://news.jp/i/1333739489574372099>

概要

①女性の後をつけマンションに侵入したとして、警視庁久松署は 28 日までに、邸宅侵入の疑いで台湾籍の住所不詳、無職（36）を逮捕した。500 メートル以上後をつけたとみられ、エレベーター内まで乗り込んできたが、女性が乗り合わせた住人に助けを求めると立ち去った。

②容疑は 26 日午後 10 時 45 分～11 時ごろ、正当な理由なく東京都中央区日本橋箱崎町のマンションに侵入した疑い。

マンションはオートロックではなかった。

容疑者は凶器を所持しておらず「知り合いの女性に似ていたけど実際は違ったので逃げた」と供述している。

8. ■ 防犯カメラ動画

神戸女性刺殺 “異様な執着心” 勤務先近くに約 50 回出没も 2025 年 8 月

<https://news.yahoo.co.jp/expert/articles/4baaa86f0a222808f92fb31b269668c5996d1d0a>

概要

- ①神戸市のマンションで女性がエレベーター内で刺殺された事件が発生。
- ②容疑者は東京から神戸に来て「好みの女性」を物色し、勤務先付近で尾行していた。
- ③犯行現場のエレベーターは「入りやすく見えにくい場所」で、犯罪が起きやすい環境だった。
- ④マンションのオートロックも「共連れ」によって突破される可能性がある。
- ⑤犯罪者は駅前や繁華街で物色し、実際の犯行は人目につきにくい場所で行う傾向がある。
- ⑥防犯カメラは、犯行の発覚を想像できる犯罪者には抑止力があるが、そうでない者には効果が薄い。
- ⑦犯罪の未然防止には「犯罪機会論」に基づいた環境設計が重要。
- ⑧神戸市には「防犯環境設計指針」があり、今後の活用が期待されている。

7. ■別の女性もつけオートロックすり抜けか 事件 3 日前 神戸刺殺事件 2025 年 8 月 27 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt7322b05129624492950b81d55fe731cd>

概要

- ①神戸市のマンションで女性が殺害された事件で、逮捕された男が事件の3日前にも別のマンションに住む女性の後をつけて、オートロックをすり抜ける行為を行っていたとみられることがわかりました。
- ②容疑者が東京から神戸に到着した、事件3日前の8月17日、宿泊していたホテルの近くで容疑者とみられる男が別のマンションに住んでいる20代の女性の後をつけて、オートロックをすり抜ける行為を行っていたことが新たにわかりました。
- ③女性がマンションのオートロックを解除した際、扉が閉まる直前に見知らぬ男が入ってきたことに気づき、奥のスペースに避難。その後、時間を置いて確認した。ところ男の姿が見えなくなっていたということです。女性にけがなどはありませんでした。容疑者の逮捕後、女性からの相談を受け警察もこうした経緯を把握していて、容疑者がターゲットを決めずに女性を物色していた可能性があるとして詳しく調べています。

6. ■女性を切り付け男が逃走 埼玉 蕨駅近くのマンション敷地内で 2025 年 8 月 22 日

<https://news.jp/i/1331328607778242640>

概要

- ①22日午前0時10分ごろ、蕨市中央1丁目のマンション敷地内で、男が刃物のようなもので女性を切り付け、逃走する事件が発生した。女性は負傷し病院に搬送されたが、命に別条はないという。

男の特徴は、細身で白いランニングシャツ、暗い色のハーフパンツで、刃物のようなものを所持している。
市の防災無線で警戒を呼びかけた。

②安全のため、在宅中でも玄関や窓を施錠する、来訪者がいてもすぐに玄関を開けず、インターホン等で確認するなどし、不審者を見かけた際は直ちに 110 番通報するよう呼びかけている。

(埼玉新聞 WEB 版)

5. ■神戸で 24 歳女性刺され死亡、マンション防犯カメラに男の映像 2025 年 8 月 21 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/c842e5a53c183f88d939a51b11f1754204f80f13>

概要

①神戸市中央区のマンションで 20 日夜、住人の会社員片山恵さん（24）が刺殺された事件があり、エントランスに設置された防犯カメラに、オートロック式の扉から入った片山さんの後を追うように男が侵入する様子が映っていた。

片山さんは直後にエレベーター内でこの男に襲われており、県警は、男が後をつけて入ったとみて調べている。

②片山さんは 20 日午後 7 時 20 分頃、マンションのエレベーター内で男に羽交い締めになれ、刃物のようなもので刺された。

6 階エレベーター前の通路で血を流して倒れており、搬送先で死亡した。片山さんは上半身などに数か所の刺し傷があり、県警は今後、司法解剖をして死因などを調べる。

③防犯カメラには、片山さんが扉から入ったのに続き、男が駆け込む様子が映っているという。

片山さんは男に気づいていない様子だった。

1 階でエレベーター内を映したモニター画面を見ていた住人の女性が、片山さんが男に襲われる様子を目撃。

別の住人が倒れている片山さんを見つけた。

見つけた住人は、直前に男によく似た人物と 3、4 階付近ですれ違ったと話しているという。片山さんは一人暮らしとみられ、ストーカーや DV 被害などの相談歴は確認されていないという。

4. ■元捜査 1 課長オートロックマンション帰宅時の“NG 事項 2 点”解説 2025 年 8 月 25 日

https://www.nikkansports.com/general/nikkan/news/202508250000571.html#goog_rewarded

概要

①元神奈川県警捜査 1 課長の鳴海達之氏が 25 日、フジテレビ系「サン！シャイン」に生出演。

オートロックのマンションにおける帰宅時の注意事項を 2 点挙げた。

②鳴海氏は帰宅時について注意事項について「歩きスマホとイヤホンは NG」「エレベーター内では相手に

背を向けずボタンの届く位置に」との 2 点を挙げた。

③鳴海氏は

「歩きスマホとイヤホンは大前提で、家に帰るまでは気をつけましょうよ、ということなんですよ、周りに」と語り「エレベーターの中の姿勢は、自分はあなたの方のことは気にしてますよ、っていう意思表示なんです。無防備ではないということを外形的に見せているだけで、防犯的には私は十分だと思うんですよね」と解説した。

3. ■新宿のマンションで強盗殺人容疑、凶器の金属バットは前日持ち込み 2025 年 8 月 22 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250822-OYT1T50129/?from=smtnews>

概要

①東京都新宿区のマンションで男性の遺体が見つかった事件で、警視庁は 22 日、同区新宿、職業不詳被告（30）（死体遺棄罪で起訴）を強盗殺人容疑で再逮捕被告は 6 月 23 日午前、同所のマンション一室で、仕事仲間だった無職成瀬壮一郎さん（当時 35 歳）の頭を金属バットで複数回殴って殺害し、現金約 180 万円や商品券約 30 枚などを奪った疑い。調べに黙秘している。

②防犯カメラの捜査で、被告が事件前日、現場にバットを持ちこんでいたことや、成瀬さんの遺体が発見された 7 月 1 日に血のついたバットを関係先に運んでいたことが判明したという。

2. ■マンション 10 階から 5kg の段ボール投棄 56 歳男逮捕 神戸新聞 2025 年 8 月 22 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202508/0019381095.shtml>

概要

①自宅マンションそばの駐輪場に重さ約 5 キロの段ボール箱を投棄したとして、兵庫県警伊丹署は 21 日、廃棄物処理法違反容疑で、同県伊丹市の無職の男（56）を逮捕した。「面倒くさくて上から投げ捨てた」などと話しているという。

②20 日午後 10 時ごろ、自宅近くの駐輪場に、カタログなど 13 冊が入った段ボール箱 1 個を投棄した疑い。

男の部屋はマンション 10 階の一室。

21 日午前、マンション関係者の通報で発覚したという。

1. ■台湾籍男逮捕 帰宅途中の女性を 500m 尾行し都内マンション侵入か 2025 年 8 月 29 日

<https://japan.storm.mg/articles/1063785>

概要

①警視庁久松署は 8 月 28 日、東京都中央区日本橋箱崎町のマンションに正当な理由なく侵入したとして、台湾籍で住所不詳、無職（36）を邸宅侵入の疑いで逮捕した。容疑者は観光目的で来日していたという。

②容疑者は今月 26 日午後 10 時 45 分ごろ、帰宅途中の女性を約 500 メートル尾行し、女性と同じマンションに侵入。

さらにエレベーターまで同乗したが、女性が居合わせた住人に助けを求めたため、そのまま立ち去ったとされる。現場のマンションはオートロック式ではなかった。容疑を認めている。事件翌日にも別の女性を尾行していた疑いがある。

③警視庁は、凶器の所持は確認されなかったものの、繰り返し尾行をしていた点から動機や行動の解明を進めるとともに、来日経緯や他の事案との関連性についても捜査を続けるとしている。

④日本各地ではストーカー犯罪への警戒が高まっている。今月 20 日には兵庫県神戸市で 35 歳容疑者が 24 歳の女性を尾行し、自宅マンションのエレベーター内で刃物を使い殺害する事件が発生した。犯行は帰宅途中の女性をつけ狙ったものであり、東京で今回発生した事案と共通する点も多い。

⑤連続する事件を受け、専門家からは「尾行行為の段階で周囲が異変を察知し、早期に警察へ通報することが被害防止に不可欠」との指摘が出ている。

警視庁も防犯カメラの解析や警戒パトロールの強化を通じて、同種事件の再発防止を図る構えだ。

事件 事故

3. ■ 3歳女児転落か、死亡福岡市のマンション 中国新聞 2025年8月24日

<https://www.chugoku-np.co.jp/articles/-/700263>

概要

- ① 24日午後1時35分ごろ、福岡市早良区のマンションで「3歳の女児が6階から転落した」と父親から119番があった。
- ② 女児は意識不明の重体で病院に搬送されたが、その後死亡が確認された。女児はマンション入り口の屋根部分に倒れていた。

2. ■ 神戸市マンション敷地内女性遺体発見 40～50代 高所から転落か…2025年8月17日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=21459>

概要

- ① 午前9時43分、神戸市兵庫区湊町3丁目のマンション敷地内にある植栽で、40代から50代くらいの女性が倒れているのを、マンションの住人が発見し、管理人が消防に通報しました。死亡が確認されました。高所から転落したのではないかとみられています。
- ② 亡くなった女性は身元確認中で、このマンションの住人であるかどうかも含めて調べています。現時点では、第三者を介在させるような目立った外傷はないということです。警察は、転落した可能性を含め、事件と事故の両面で慎重に捜査を進めています。

1. ■ 消費者庁調査報告書

住宅の窓及びベランダからの子どもの転落事故 2025年6月24日

https://www.caa.go.jp/policies/council/csic/report/report_025/assets/csic_cms201_250624_11.pdf

1 調査の目的 住宅の窓及びベランダからの子どもの転落事故については、行政機関等から危険性及びその対策の周知啓発が継続的にされている。それにもかかわらず、死亡事故が発生し続けていることから、事故等原因を究明し、生命身体被害の発生又は拡大の防止を図るため、調査を開始することとした。

2 認定した事実

- (1) 事故情報
- (2) 子どもの身体寸法等
- (3) 住宅内事故と住環境整備
- (4) 住環境に関する設計・整備基準
- (5) 住環境を整備するための製品
- (6) 関係行政機関等による安全対策支援
- (7) 保護者の意識・行動
- (8) 業界団体からのヒアリング結果等

3 原因

4 再発防止策

5 意見

6 おわりに 本報告書では、第1フェーズとして、保護者の「見守り」だけに頼る現状からの脱却を目指し、住まい（ハード面）及び住まい方（ソフト面）の両面にわたる「住環境整備」へと、保護者のみならず、社会全体のマインドセットの変容が進むことを促す方針を採ることとした。

また、変容を促す働きかけの一つとして、周知啓発資料を作成した。

今後もしも第1フェーズの対応での状況改善を確認できない場合には、子どもを守ることを他に優先する観点から、より実効性が高い内容での第2フェーズ（新たな法令の制定又は既存法令の改正の検討を含む。）に踏み込まなければならないだろう。このような事態とならないよう、調査委員会は、関係各位の行動を期待しつつ、状況の変化を注意深くモニタリングしていかなければならないと考えている。

火災

4. ■静岡県清水町マンションの一室を全焼 1 人の遺体 2025 年 8 月 16 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/sddd889dcea20444988985a641190deb10>

概要

①16 日明け方、清水町でマンションの一室を全焼する火事があり、焼けあとから 1 人の遺体が見つかったということです。

清水町八幡で、16 日午前 5 時半ごろ通行人から「アパートの 3 階から煙と炎が見える」と消防に通報がありました。

②火は 3 階建てのマンションの一室、を全焼しおよそ 2 時間後に消し止められました焼けあとから年齢不詳の男性の遺体が見つかっていて、この部屋の住人と連絡が取れなくなっていることから警察は、身元の特定を急いでいます。

3. ■東京・荒川区タワーマンション火災 女性（88）死亡 TBS テレビ 2025 年 8 月 29 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2136026?display=1>

概要

①きのう午前 9 時半ごろ、荒川区の JR 南千住駅前にある 29 階建てのタワーマンションの 18 階の一室で「煙が充満している」とマンションの警備員から 119 番通報がありました。

②消防車など 24 台が出動し、火はおよそ 2 時間後に消し止められました。

この部屋からは住人の杉本章子さん（88）が救助され、病院に運ばれましたが、その後、死亡しました。出火原因を調べています。

2. ■仙台早朝タワーマンション火災 19 階の 1 室全焼し 2 人けが 東北放送 2025 年 8 月 20 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/2119231?display=1>

概要

①20 日午前 5 時 40 分頃、仙台市青葉区二日町のマンション「プラウドタワー仙台晩翠通セントラル」19 階の会社員（38）の部屋から火が出ました。

火は約 45 分後に消し止められましたが部屋が全焼し、さんと 30 代の妻が煙を吸うなどして病院に運ばれました。2 人とも命に別状はないということです。

②当時 2 人は寝ていましたが火災警報器の音で火災に気付いたということです。
リビングのテレビ付近が激しく燃えていたということで警察は、電気系統のトラブルとみて火が出た原因を調べています。

1. ■ 浜松・9 階建てのマンションで火事 8 階の部屋 60 代男性死亡 2025 年 8 月 24 日

<https://www.sut-tv.com/news/single/index.php?id=33700>

概要

①23 日午後 10 時頃浜松市中央区新津町の 9 階建てのマンションで、8 階の 1 室から火が出ました。消防はこの部屋にいた男性を救助しましたが心肺停止の状態で、搬送先の病院で死亡が確認されました。

②この部屋には 60 代の男性が 1 人で住んでいてこの男性とみて調べています。
火元の部屋が全焼し台所付近の燃え方が激しかったことがわかっています。

防災

4. ■ 立ち往生した車も 熊本マンション駐車場冠水 九州北部大雨 毎日 2025 年 8 月 11 日

https://mainichi.jp/articles/20250811/k00/00m/040/065000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews#

概要

- ①九州北部で線状降水帯が相次いで発生し、熊本市内でも 10 日夜～11 日午前、雨の影響で道路の冠水や車の水没などが相次いだ。
- ②熊本市西区では 11 日未明、マンションの駐車場が冠水し車が水没している様子が確認された。撮影した近くに住む会社員の男性（40）によると、10 日午後 11 時ごろに市中心部から車で帰る際、道路は冠水していたといい、「タイヤまで水につかりながら帰宅した。ワイパーが効かないレベルの雨量だった。自宅周辺には立ち往生した車もある。被害が広がらなければいいが」と話した。

3. ■ 熊本・記録的大雨 浸水でエレベーター故障 熊本日日新聞 2025 年 8 月 20 日

<https://kumanichi.com/articles/1867875>

概要

- ①10～11 日の記録的大雨で熊本県内ではマンションも被災した。浸水でエレベーターが動かなくなり、上層階にある自室からの外出が困難になった高齢者もいる。
修理の見通しが立たず、「買い物や通院ができない」と途方に暮れている。
- ②「認知症で心臓の病気もある母は階段を上り下りできず、大雨以降は家にこもりきり。買い物に行っても持ち運べる商品は限られ、食事も満足に用意してあげられない」。
住宅の浸水が多発した熊本市西区で、マンション 14 階で同居する母親（93）を介護する女性（65）は 18 日、疲れた様子で語った。
- ③マンションは 1 階部分が床上 40 センチまで浸水。
エレベーターは機械や電気系統が故障して止まったままだ。母親は週 3 回デイサービスに通って友人との交流を楽しんでいたが、今はほぼ寝たきりという。
管理人からは「修理の日程は未定で、少なくとも 8 月中の復旧は無理」と言われた。親子で孤立状態となり、先の見通せない不安を抱えている。
- ④熊本県マンション管理組合連合会（堀邦夫会長）によると、熊本市中央区や西区を中心にエレベーターやエントランス、駐車場など共用部分の被災情報が複数寄せられている。
具体的な調査や集計はこれからだ。
堀会長は「特にエレベーターの修理は業者が限られ、熊本地震の時も対応に時間がかかった。今回も生

活に支障が出ている住人は少なくないだろう」と推し量る。

⑤マンション共用部分も罹災 [りさい] 証明の対象で、管理組合が代表して申請できる。

被災が認められれば修理の助成金が出る場合があり、熊本市健康福祉政策課は「まずは管理組合に相談してほしい」と説明する。

上層階に住み、外出が困難になった高齢者らの対応として、県社会福祉協議会は「利用している介護施設やヘルパーに相談を」と呼びかける。

買い物などのサポートは福祉タクシー事業者に、往診や訪問診療はかかりつけ医にそれぞれ相談するよう勧めている。

2. ■能登の復興が進まないのは政府に「復興させる気」がないから… 2025 年 4 月 8 日

<https://president.jp/articles/-/93668>

要約

1. 能登地震の復興遅延は政策的な問題

被災地が過疎地域であることから、政府が復興に消極的であると著者は指摘。高齢者中心の地域に予算を投じることを「無駄」とする考え方が、復興の遅れにつながっていると批判している。

2. 人口減少と地方軽視への疑問

江戸時代や明治期の人口と地方分散の実例を挙げ、現在の「都市集中が自然」という風潮に異議を唱える。人口偏在は政治によって補正可能であり、地方の文化や生業の維持は可能だと主張。

3. 教育・医療資源の地方分散が鍵

明治政府のように教育・医療拠点を全国に分散すれば、地方でも安心して暮らせる環境が整う。若者の都市集中を抑えるには、政策的な資源配分が不可欠だと提言している。

概要

①内田樹『沈む祖国を救うには』（マガジンハウス新書）の一部を再編集能登半島で地震がありました。が、復興が進んでいません。

なぜ、こんなに復興作業が遅れているのか。それは政府に「復興させる気がない」からです。

今回の激甚災害の被害は、少子高齢化で人口が減っている過疎地に集中しています。そのような過疎地に復興コストをかけるのは無駄だと考える人が政策決定にかかわっている。だから復興を意図的に遅らせている。

「高齢者は故郷に戻って、家を建て直し、生業を再開するだけの気力も体力もないから、遠からず仮設住宅にそのまま鬼籍に入る。そうなると、住民がほとんどいないような集落へ続く道を修復したり、そのためのライフラインを補修したりする必要はない」という考え方をしているのです。

「健康で文化的な生活がしたかったら、都市部に引っ越せばいい。山の中の過疎の集落のために道路を

通す、橋をかける、トンネルを通すとか、そんなところに予算を投じることはできない。行政コストの無駄遣いだ」、そういうことを公然と語る人もいます。

②多くの人がそれに反論できずにいる。

コストとベネフィットというふうなビジネスの用語で語ると、「過疎地にはコストをかけない」ということは合理的な判断のように思えます。

でも、これは明らかに言っていることがおかしい。

「人口減」と言われますが、今でも日本列島には 1 億 2500 万人いるのです。江戸時代の人口はだいたい 3000 万人前後で推移していました。276 の藩があり、これらの藩は原理原則としてエネルギーと食料に関しては自給自足でした。それぞれの藩ごとに特産品があり、固有の文化があり、固有の技術があり、人々は伝統的な祭祀儀礼芸能を守っていた。人口 3000 万人の時に、全国津々浦々に人が暮らし、生業を営むことができたのです。それが人口 1 億 2500 万人では「人が少なすぎて」不可能になったと言われも、僕は納得できません。

③でも、江戸時代より 1 億近く人口が多いのに、もはや地方には生業の拠点や固有の文化を発信する拠点など作れるはずがないと、多くの人が公言している。

これはおかしくありませんか。江戸時代は 3000 万人、明治末でも 5000 万人です。その時代に「人口が足りないので、もう地方は棄てて、東京に集まるしかない」というようなことを言った政治家は一人もおりません。

適切に資源を分散すれば人口 5000 万人まで減っても暮らせる。それは歴史的事実として検証済みなのです。

21 世紀末に日本の人口は 5000 万人と予測されています。だったら、日本の人口が 5000 万人の時に、どういうふうな人口分布であったのか、それを参考にして制度設計は行われるべきだと僕は思いますが、なぜか、誰もそう言わない。ほとんどの人が首都圏に人が集まっていくのは自然過程であるかのように語る。まるで人口減は台風や地震のような災害で、人間にはコントロールできないものであるかのように。

でも、違います。これは 100%政治の問題です。人間の力で、人口の偏りは補正できます。現に前例があります。

④明治政府が行ったことの中で、確実に評価していいことの一つは、高等教育の拠点を全国につくったことです。教育資源を東京に一極集中させないで、地方に分散した。

これは明らかに政策的なものです。帝国大学は、東京、京都、大阪、名古屋、仙台、札幌、福岡、台北、京城の 9 つがあります。見ればわかる通り全国に分散されています。

旧制高校もそうです。

旧制高校の配置を見ると、明治政府の意図がだいたいわかります。一高は東京です。でも次につくられた二高は仙台です。仙台は、戊辰ぼしん戦争のときの奥羽おう越えつ列藩同盟の拠点です。明治政府に抗った賊軍の本拠地です。

そこに 2 つ目の旧制高校を三高は京都、四高は前田藩ゆかりの金沢。五高は熊本、六高は岡山、七高造士館は鹿児島。西南戦争の逆賊の拠点です。八高が名古屋。そこで「ナンバーズクール」は終わり、そのあとは弘前、松江、静岡、水戸、山形、高知などいわゆる「ネームズクール」19 校ができます。この教育資源の分散はあきらかに意図的なものです。逆賊の拠点だった仙台と鹿児島に高校をつくったことも、

金沢、水戸、岡山といったかつての大藩に高校をつくったことも政治的配慮です。

周知のように、公共事業の資源分散については、戊辰戦争の賊軍の藩に対して、明治政府はきわめて冷淡でした。

東北新幹線が開通したのは、東海道新幹線開通の半世紀後であることからそれは知れます。でも、教育拠点と医療拠点については、全国に均等に設置するという明確な意志を感じます。これを僕は高く評価します。

今進められている教育拠点の一極集中政策は明治政府の政策とは正反対です。政府が教育資源の一極集中を主導しているとまでは言いませんが、放置していることは事実です。それを防ぐための手立てを何も講じていない。これを放置しておけば、韓国と同じように、若い人たちは首都圏にどんどん集まってきます。

⑤若い人が都市に惹きつけられるのは当たり前のことです。

先端的な文化に触れられるし、経済活動も活発だし、雇用機会も多いし、競争が激しい。どの業種でも自分が「どれくらいにランクされるか」がわかる。都市は査定が正確なのです。

だから、才能のある若い人が都市に引き寄せられるのは仕方がないことです。

そうであるならば政治にできるのは、人口の都市一極集中を抑制することです。

資源を地方に分配することです。

⑥明治政府がしたように、まず教育資源と医療資源の地方分散を進める。

そして、「日本中どこに住んでも、医療と教育については心配する必要がない」という体制を整備する。地方にいても、十分質の高い高等教育が受けられる。しっかりした医療機関で受診できる。そういう環境をつくることは市場に丸投げしては不可能ですけども、政策的に進めることは可能です。そして、教育の拠点と医療の拠点をつくっておけば、人はそこに住み始める。

(PRESIDENT Online 内田 樹 神戸女学院大学 名誉教授、凱風館 館長)

1. ■地震】子育て家庭「マンション・高層住宅」の防災ガイド 2025 年 8 月 29 日

<https://cocreco.kodansha.co.jp/cocreco/general/health/Uplrk>

要約

1. 室内の安全対策と収納の工夫が地震時の被害を軽減
高所への危険物の配置や開き戸の棚には注意が必要。
日常の収納を見直すことで、揺れによる落下や破損を防ぎ、乳幼児のいる家庭でも安全性を高められる。
2. 備蓄は「普段使い+ローリングストック」で無理なく実践
水や食料、衛生用品は家族構成に応じて準備し、使った分を補充する習慣が大切。災害時の気分転換に甘いものや好みの食品も取り入れ、実際に試食して選ぶことが推奨されている。
3. 就寝時の備えと地域とのつながりが命を守る鍵に

枕元に履物やライトを用意し、寝室の家具配置を見直すことで夜間の地震にも対応可能。管理組合や自治会との交流を通じて、災害時の助け合いの土台を築くことが重要とされている。

概要

①「子どもに声をかけ、覆いかぶさるのが精一杯。揺れが強くて何もできませんでした」

東日本大震災を経験したあるお母さんは、そう証言します。

その一方、震災を経験し身をもって家の中の危険を知ったことで「普段から習慣を変えるようになった」という声も。マンション防災の具体的な工夫を解説します。

②石田真実さんは、日常の安全対策と防災の両立が大切と指摘。日常の収納を工夫することで、「地震後、散乱した破片などの片づけに追われる」という状況を避けられます。

「乳幼児のいる家庭では、子どもの手が届かない高い場所に危険な物を置きがち。でも地震のときには大きな揺れで落ちてくるリスクがあります」

③室内での安全確保

- 観音開きの棚 ストッパーをつけるか、引き戸式の収納に。
- 包丁やまな板 使用中でも出しっぱなしにせず、シンクの中に置く習慣をつける
- 割れやすい食器 シンクの下など低い場所にまとめて収納。引き出しには滑り止めシートなどを敷くと安全

④非常食や備蓄品のコツ

在宅避難が想定されるマンションでの生活。エレベーターが止まると水や物資を運ぶのも困難になるため、食料や水の備蓄はマストなのです。

普段使いの食材や日用品を多めに備え、使ったら補充する「ローリングストック」を勧めています。

「子どもや親自身がホッとできるような甘いものを準備しておくのも大切なこと。気分が落ち込みがちな災害時こそ、ちょっとしたいいものを口にするようにしておきましょう」「高価な防災専用の備蓄品ですべて揃える必要はないのです。

普段から災害が起きたらどうなるかを具体的にイメージし、シミュレーションしておくことが、いざという時のパニックを防ぎます」

⑤食料品・日用品の備蓄

- 水（飲料用＆調理用）：3L×人数×最低3日分を備蓄
- 無洗米やパスタ：長期保存が可能で、カセットコンロと水があればあたたかい食事がとれる。パスタを少量の水に漬け、柔らかくしてから加熱するなど、水を節約する工夫も大切
- 備蓄用非常食：長期保存用できる一方、味に好みが分かれる傾向が

- レトルト食品や缶詰など：家族で試食し選定を。美味しいものを選んで
- お菓子など：災害時の気分転換や安心感を得る助けに
- ミルク：粉ミルクは賞味期限が長く、ホットケーキなどの料理にも利用できる。缶ミルクは衛生状態が万全でないときにもおすすめ
- 衛生用品：消費量の多いおむつは普段から多めにストックを おしりふきは「ぬれタオル」の代用でさまざまな用途に使えて便利

⑥就寝時の地震発生にそなえて

- 足元を守る履物：ガラスの破片などから足を守る。枕元に用意を
 - 停電時用の明かり：ヘッドランプのように両手が空くタイプが理想的
 - 寝室やベッド周り：地震で倒れてくる可能性のある家具や物がないかを再確認し、安全な部屋作りを
- ⑥体験談

「東日本大震災発生時、子どもはお昼寝中。建付けが悪く普段は動きにくい窓が『スーッ』と開いたことを覚えています。お昼寝スペースに何も置いていない畳の一角を確保していて良かった」

「最近子どもが寝る部屋を別室にし、見守りカメラを設置している方も。でも、いざ地震が起きるとドアが歪んで開かなくなり、子どものそばに駆け付けられなくなるケースも起こり得ます。ドアが完全にロックされないような対策も必要

石田「マンションの管理組合や自治会の活動に顔を出したり、挨拶を習慣にしたりすると、いざという時の助け合いに繋がりがやすくなる」と言います。

⑦子どもを守るのは、日々の備え。

「何かあったら」ではなく、起こる前提で考えることがマンション防災の第一歩となります。

かながわ 311 ネットワークでは、親子向け防災教室を開催。子どもの年齢や時間、目的に応じて、親子で参加できる多彩な防災教育プログラムを提供しています。（親子向け防災教室リンク）

日常生活の中こそ「防災」を。親子で楽しむ視点ももちながら、日々の暮らしの中にさまざまな備えを組み込んでいきましょう。（取材・文／中村 藍）

行政の動き

4. ■国交省 マンション管理適正化支援法人の登録制度等 11 月開始 2025 年 8 月 26 日

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001906307.pdf>

概要

① 老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令

以下の事項に係る改正法の施行期日を令和 7 年 1 月 28 日とします。

- ・ 都道府県知事等の建替え等及びマンションの管理に係る権限の強化関係
- ・ マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設関係

② 老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整理に関する政令

以下 3 つの政令において条項ずれを改めるための所要の規定の整理を行います。

- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令
- ・ 地方税法施行令

③公布と施行

- ・ 公布：令和 7 年 8 月 29 日（金）
- ・ 施行：令和 7 年 1 月 28 日（金）

本日、閣議決定されました。

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/08220600/?all=1>

3. ■国交省 役員確認で住民なりすまし防止 マンション標準規約改正へ 2025 年 8 月 8 日

<https://www.47news.jp/12989609.html>

概要

①国土交通省は 8 日、分譲マンションで管理組合の役員などを選ぶ際に、候補者の本人確認を推奨する方針を固めた。8 日の有識者検討会で規約の改正案を提示。

強制力はないが、大半の管理組合は標準規約にのっとり自らのマンション規約を定めている。

②改正案では、これらの役員選出に関する条項を補う注釈を追加する。

なりすましを防ぐためには「候補者の本人確認を適切に実施することが有効」と指摘。

選出時に免許証やマイナンバーカードといった顔写真付きの証明書提示を求めるよう促している。

2. ■不動産売買規制、熱帯びる議論 東京千代田区異例の要請 ロイター2025 年 8 月 20 日

https://jp.reuters.com/?tag:reuters.com,2025:newsml_KBN3K60A0-NOJPBS

概要

- ①都心部のマンション価格の高騰を受けて、売買規制に関する議論が熱を帯びている。
- ②今年 7 月、東京都千代田区は新築物件の転売防止策を強化するよう、業界団体の不動産協会に要請した。

投機的な取引を抑えて過度な値上がりを防ぐのが狙いで、同区としては初めての試みだ。

不動産購入を巡る不満が国民の間で高まる中、参院選で争点となった外国人の取得問題を含め、国や自治体で対策が広がる可能性がある。

1. ■千代田区「マンション転売規制」のウラ側 2025 年 08 月 22 日

<http://www.dailyshincho.jp/article/2025/08220600/>

要約

1. 千代田区の異例の要請と背景

千代田区はマンション価格高騰と居住実態の欠如を受け、不動産協会に対して「5 年間の転売禁止」や「複数購入の禁止」など投機的取引の抑制を求める要請を行った。

背景には、区内の住宅が投資対象となり、実際に住めない人が増えている現状がある。

2. 不動産業界の困惑と制度的課題

要請は事前説明なしに発表され、不動産協会は法的根拠や実効性に疑問を呈している。

契約ベースでの転売制限には強制力が乏しく、居住実態の把握も困難であるため、対応に苦慮している。

3. 価格高騰の要因と権利のバランス

業界側は価格高騰の主因を建築費や用地費の上昇、供給減と需要集中にあると分析。

投機的購入は一部に存在するが市場全体の問題ではないとし、財産権の制限には慎重な姿勢を示している。今後は区との対話を通じて対応策を検討する方針。

概要

- ①東京・千代田区が「不動産協会」に対して行った“異例の要請”が波紋を広げている。

その要請とは、投機目的のマンション取引を規制することで、過度な住宅価格の上昇の抑制を求めるというもので、「原則 5 年間の物件転売の禁止」など、踏み込んだ内容になっている。

ただ、要請を受けた側は“寝耳に水だった”と困惑を隠さない。

- ②舞台裏について、不動産協会の専務理事に話を聞くと――。

要請は 7 月 18 日付けで、樋口高顕・千代田区長より、一般社団法人不動産協会の吉田淳一理事

長に宛てたもの。

下記 2 項目の実施を求めている。

＜1 総合設計などの都市開発諸制度を活用する事業及び市街地再開発事業（これから許認可等を受ける事業とし、以下「再開発等事業」という。）において販売するマンションについては、購入者が引き渡しを受けてから原則 5 年間は物件を転売できないように特約を付すこと。＞

＜2 上記 1 のほか、再開発等事業において販売するマンションについては、同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止すること。＞

要請の理由については、

- ・千代田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こと。

- ・投機目的のマンション取引が増えることにより、過度な住宅価格の上昇や賃貸住宅の賃料が高騰し、区内に住みたくても住めない人々がいること。

などを挙げている。

千代田区が実施したマンションの居住実態調査によって、今年完成した分譲マンションの 7 割で居住実態がない事実が判明したことなどが、要請の背景にあるようだ。

この要請を受け、株式市場で不動産業界の収益悪化が意識され、18 日には住友不動産株が 5% 安、三井不動産株が 2.9% 安、三菱地所株も 2.4% 安となる場面が。

④「実は、今回の要請は事前に当協会に対して何の説明もありませんでした。突然のプレスリリースに驚き、千代田区に求めて説明を受けたのが 7 月 24 日のことでした」（不動産協会の担当者）

「ただ、その場では十分な説明を受けることができませんでした。改めて確認事項を書面でお知らせし、現在はその回答を待っているところです」（同）

⑤協会が確認を求めているのは、第一にこの要請の「位置付け」にあるという。

「行政機関である千代田区からの要請がどのような法的性格を持っているのかが判然としません。仮に今回の要請が不動産事業者に対する『行政指導』なのであれば、行政手続法に定めるところの『一定の行政目的を実現するため』（行政手続法第 2 条第 6 号）が根拠となるはずですが、その『行政目的』が曖昧なのです」

つまり、今回の要請の強制性や具体的な目的、その実施方法について明確な説明が得られていないため、手の打ちようがないというのだ。

⑥加えて、実効性の面でも疑問が残るという。

「今回の要請では特に“転売制限”について、不動産業者と購入者との間の契約において措置することが求められていますが、実際にどうやって実効性を持たせるのかという問題があります。例えば法律や条例に基づく規制であれば刑事罰（罰則）や行政罰（過料）による強制力を持たせることができますが、契約上の義務違反については、訴訟などの民事上の手続きに頼らざるを得ません」（同）

具体的には、契約書上で転売に関するペナルティを規定した上で、それが履行されない場合に民事訴訟という流れが想定されるというが、

「それでは強制力を持ち得ません。また、居住の実態を調べるための立入権限もないため、事実の把握が極めて困難となることが想定されます」（同）

協会の吉田理事長は、今回の要請について報道機関に意見を求められた際、「合理的でない」といささか強めのコメントをしたと報道されているが、その背景にはこのような事情が関係していたのだろう。

⑦「住みたくても住めない」という都心不動産の現状について、協会はどのように考えているのだろうか。

「都内のマンション価格高騰は、一つは建築費の高騰や開発用地の減少に伴う原価の上昇、もう一つは供給戸数の減少による希少性の高まりに起因するものと考えています」

不動産協会の野村正史・副理事長専務理事

「建設資材の高騰に加え、慢性的な建設技能労働者の減少や働き方改革に伴う労務費の上昇で、建築費が高騰しています。また、マンションに適した開発用地が少なくなってきたり、用地費も上がっています。そのように供給戸数が減少している一方で、若年世帯を中心に住宅取得意欲は依然として旺盛ですので、需要が集中するマンションでは希少性が高まり、価格の高騰につながっていると認識しています」（野村専務理事）

マンション価格の先行きは「こうした需給の状況や経済情勢に変化がない限り価格が下落することは考えにくく」、当面は高い水準のまま推移すると考えているという。

⑧千代田区の要請の根拠となっている「投機目的のマンション購入増加」については、どのように考えているのだろうか。

「投機目的とみられるマンション購入は、実態としては『ある』と認識しています。ただ、そのような事例は、物件の立地や仕様など物件個別の特性によるもので、分譲マンション市場全体において数多く生じているものではないと考えています」（野村専務理事）は、憲法の定める「財産権の保障」については、常に頭に置いておく必要があると指摘する。

「マンション価格の高騰は課題の一つだと思いますが、一方で不動産を取得した方が物件を売却する際になるべく高く売りたい、賃貸に出す際になるべく高く貸したいという当然の権利を制限することに繋がらないか。その点は慎重に考える必要があります。本来、財産権を制限するということは、非常に重たいものなのです」（同）

⑨協会としては、引き続き千代田区とコミュニケーションを取りつつ、投機目的のマンション購入に対してどのような手立てが可能なのか、あらためて見極めていく方針だという。マンション高騰は“投機”なのか、それとも“市場原理の範疇”なのか。守るべきは資産を持たない人の将来か、資産を持つ人の権利か――。

千代田区の要請の裏には一言では片づけることのできない、複雑なテーマが横たわっているのである。

（デイリー新潮編集部）

管理

3. ■マンション管理組合「プロが"最悪"という住民のパターン」PRESIDENT 2025 年 8 月 25 日

<https://president.jp/articles/-/100289>

要約

1. 系列管理会社への依存はリスクが高い
マンションの欠陥や違法建築の調査をゼネコンやデベロッパー系列の管理会社に任せるのは利益相反の恐れがあり、隠蔽の可能性もある。
管理組合は外部の専門家による独立調査を行い、証拠保全とセカンドオピニオンの取得が重要。
2. 住民の関心とコミュニティ形成が欠陥発見の鍵
管理組合や区分所有者のリテラシーが対応力を左右する。
住民同士の交流や情報共有を促進することで、専有部の不具合も早期に把握できる。
イベントやネットワークづくりによる信頼関係の構築が効果的。
3. 法的対応と専門家の活用が不可欠
欠陥が発覚した場合は、速やかに弁護士や建築士などの専門家に相談し、必要に応じて集団訴訟や行政・報道機関への働きかけも検討すべき。
時効や法的責任の追及には早期対応と住民の団結が重要。

概要

①マンションの管理見直し、大規模修繕工事の設計監理について須藤桂一さんは開口一番、「欠陥や違法建築の調査を、ゼネコンやデベロッパーに任せ切りにするのは最悪です」と切り捨てる。

「犯罪捜査を犯人にさせるようなもの。欠陥や違法建築があったとしても、簡単に認めるわけがありません。下手をすれば、証拠も隠滅してしまうでしょう。とりわけ、マンションを作ったゼネコン、デベロッパーの系列管理会社には要注意。マンション分譲後も、系列管理会社が管理を担うケースが圧倒的に多いのですが、系列管理会社が、欠陥や違法建築の隠蔽に加担しても不思議ではありません。親会社に逆らうはずがないからです。私は、系列管理会社が管理組合に対して利益相反行為を行った場合、ほかの管理会社に速やかに契約変更するようお勧めしています」（須藤さん）

②「多少のコストや手間がかかったとしても、独自に探した外部の専門家に調査してもらい、証拠を保全しましょう。欠陥工事は、管理組合に巨額の損害をもたらすことがあるので、長い目で見れば、そのほうが得策です。ただし、“セカンドオピニオン”を取るのが目的。調査結果を比較するため、後でデベロッパーにも調査をさせましょう」

大規模な施工不良による共用部の改修で、工費が 5000 万円かかったとしよう。区分所有者は持ち分

が2%なら、100万円もの損害を被ったことになる。責任の所在を、明らかにしておく必要があるのだ。

③「大切な財産を守りたかったら、まず自分でもマンションに関心を持ち、現状を知ること。専門知識がなくてもいいので、基礎知識くらいは備えておきましょう。欠陥や違法建築を見つけ、デベロッパーと的確な交渉ができるかどうかは、管理組合や区分所有者の“リテラシー”によって、大きく左右されるのです」

マンションに無関心な区分所有者は、

「建設・不動産業者の“いいかも”。食べ物にされても、文句は言えないでしょう。後で泣きを見ないため、マンションを買わないほうがいいかも」

と、須藤さんは手厳しい。

④とりわけ、管理組合役員は、“経営責任”を負う立場なので、「管理規約を通読してみるなど、マンションについて必要最低限の勉強をするべき」

「例えば、私が顧問をしている管理組合で、新任役員への引き継ぎの際、『マンション内見学会』というオリエンテーションをしている例があります。管理室に入ったことがない人もいますので、どんな設備なのか、どんな書類があるのかを確認してもらいます。屋上に上がったりもします。とりわけ、水道管やガス管を収容する地下ピットがある場合、潜入してみるべきでしょう。普段は“開かずの間”なので、何らかの瑕疵が隠れていることが多いのです」（同）

⑤須藤さんによれば、欠陥や違法建築によるマンションの不具合は、竣工から数年以内に起こることも珍しくない。

「例えば、植栽がすぐに枯れてしまったので調べたところ、土の中にガラ（廃棄物）が埋められていて、それが原因だったケースがありました」（同）

もっとも、不具合が専有部（住戸）に現れるケースでは、住民からの報告がなければ、欠陥や違法建築の発見が遅れる公算が大きい。

定期的に住民にアンケートを取って、建物や設備に不具合がないかどうかをチェックするといった方法もある。しかし、須藤さんは、次のような持論を展開する。

⑥「管理組合を風通しがいい、良好なコミュニティにすることが先決。住民同士が交流や連帯を深め、信頼関係を育んでおけば、専有部の不具合といったネガティブ情報も、自然に上がってくるようになるのです」逆に言えば、「隣室の住民の名前すら知らない」ということはまああるが、そうしたマンションでは、欠陥や違法建築への対応も後手に回りやすいということだ。」

⑦最近では、管理会社が「個人情報保護」をたてに、マンションの「居住者名簿」を管理組合にも出し渡すケースが増えている。

須藤さんは、別の手があると言う。

住民同士の交流が活発なマンションでは、会合への出席率も高い（須藤さんが支援している管理組合の例）住民同士の交流が活発なマンションでは、会合への出席率も高い「住民同士が、自主的に連絡先を交換しておけばいいのです。女性の場合、SNSの大規模なネットワークが、マンション内で構築されていることもあります。住民がお互いのプロフィールや人となりをよく知っていれば、イザというときにも役立ちます。マンション住民の中には、いろいろなジャンルの専門家がいます。管理組合も住民の得意分野を把握し、問題が起こった際は相談に乗ってもらうといいでしょう。」

⑧「良好なコミュニティを形成するためには、管理組合も住民同士のコミュニケーションを活発化し、親睦を

深める活動に力を入れるべきだと、私は主張しています。私が顧問をしている管理組合では、年間 5 万円のコミュニティ活動費の予算を組み、担当理事がお花見、クリスマスや正月の餅つきといった、さまざまなイベントを企画した例がありました。ゴルフなど趣味の住民サークルがある管理組合もあります。そうした管理組合では、総会などへの組合員の参加率が 3 分の 2 以上に達するケースもあります」(同)

⑨病気と同じで、マンションの欠陥や違法建築も早期発見・早期対策が望ましいと言える。

そのため、「管理組合は、住民からの情報収集を怠らず、不具合の兆候を見逃さないようにしなければなりません」

「差し当たっては竣工後、10 年を経過した建物に義務付けられ、マンションの外壁全面をくまなく調べる『外壁打診調査』を生かしましょう。その際、オプション料金を支払ってでも、“人間ドック”のように、建物全体を詳しく調べておくことをお勧めします。外壁打診調査は原則、『足場』が必要なので、大規模修繕工事と同時に行うのが普通です。大規模修繕工事の設計監理担当のコンサルタントなどに、併せて依頼するといいでしょう。ただし、10 年瑕疵担保制度で、ゼネコンやデベロッパーも築 10 年目の建物検査を行います。『異常なし』と言われても、頭から信じないようにしましょう」(同)

⑩マンションの欠陥や違法建築が見つかったと、企業価値へのダメージを避けようとして、デベロッパーが秘密裏に問題処理しようとするケースが後を絶たない。

管理組合や区分所有者も、「公表すると、マンションも風評被害に遭います」といったデベロッパーの口車に乗って、欠陥や違法建築を隠そうとしがちだ。

資産価値の下落を恐れてしまうからだ。

しかし、管理組合や区分所有者は「非がない」はず。

「ネガティブ情報の公開もいとわない」と腹をくくって、速やかに外部の助っ人に相談すべきだ。

問題解決が先送りされれば、それだけ事態も悪化してしまう。建物や設備などのハードに関しては建築士、損害賠償などの法務については弁護士、管理組合の運営や管理会社との交渉などについてはマンション管理士といった国家資格を保有する専門家がいます。相談者について守秘義務もある。

欠陥や違法建築であれば、住宅行政を担う自治体、国土交通省などの監督官庁に相談してもいいだろう。

デベロッパーの対応が不当で、「納得がいけない」のであれば、報道機関に“リーク”するといった奥の手もある。世論を味方にすれば、デベロッパーを牽制できる効果もある。

⑪「いろいろな専門家を、日頃から探す努力をしておきましょう。実際に、専門家に相談してみないと、頼りになるかどうかを見極められないからです。例えば、外壁打診調査であれば、試しに何人かの建築士に相談してみるといいでしょう。初回なら、無料で現地調査をしてくれるケースもよくあります。“かかりつけ医”を決めるのに、初めはクリニックをハシゴするのと同じです。最近では、SNS をチェックしてみるのも一つの手。デベロッパーに“忖度”する発言しかない人は、頼りにならないかもしれません」(同)

自治体の一部には、弁護士やマンション管理士によるマンションの無料相談制度もある。弁護士会の弁護士紹介制度も利用可能だ。

⑫さくら共同法律事務所所長河合弘之さん

「不法行為に基づく損害賠償請求を行う場合、損害および加害者を知ったときから 3 年、または不法行為時から 20 年が経過すると、原則的に消滅時効が完成してしまうからです。時効の起算点を争ったり、

相手方の時効の援用を『信義則に反する』『権利の濫用』として争ったりすることもできますが、ハードルが高くなります。マンションの欠陥や違法建築についてデベロッパーと争う場合、被害者である区分所有者が『集団訴訟』を起こすなど、一枚岩で対抗することが最も重要になります。そうしないと、デベロッパーが住戸の買い取り攻勢などで管理組合の切り崩しを図り、法的手段に訴えにくくなる恐れがあるからです」
速やかに法律相談をしておけば、区分所有者が団結する重要性を認識でき、結束が強固になるだろう。さらに、デベロッパーの損害賠償などの民事責任だけでなく、刑事責任も追及できるかもしれない。
「一般に、不動産が違法建築であることを売り手が認識しながら、違法建築ではないと買い手に積極的に誤信させ、売買契約を締結した場合、詐欺罪が成立する可能性があります。宅地建物取引業者が、不動産に法令違反があるといった重要な事実について故意に告げず、または不実のことを告げた場合、宅建業法違反で処罰されることもあります」同）
（野澤 正毅）

2. ■伊東有リゾマンション 管理組合理事長 vs.住民「法廷バトルの中身 2025 年 8 月 31 日 <https://friday.kodansha.co.jp/article/436947>

要約

1. 理事長の独裁的運営と住民の反発
伊東ヴィラ山の上では、理事長 K 氏が規約を撤廃して長期政権化し、住民の意見を軽視する運営を行っているという一部住民が反発。
暴言や個人攻撃、管理費未納の不当記載などが問題視され、複数の裁判が進行中。
2. 管理体制への疑念と情報開示の不透明さ
住民からは、使途不明金や商品券購入などの会計不正疑惑が指摘されているが、理事長は説明責任を果たしていないと批判されている。
告発文も「怪文書」として扱われ、住民の声が届きにくい状況が続いている。
3. 高齢化とリゾート特性による自治の弱体化
住民の多くが高齢で不在がちというリゾートマンションの特性もあり、総会への関心が低く、委任状による形式的な信任が横行。
理事会の運営に対する実質的な監視が困難となり、マンション自治の機能不全が懸念されている。

概要

- ①「日本初のリゾートマンションと呼ばれている」という伊東マンションの第 2 別館——総戸数約 100 戸、50 年超の歴史を持つ「伊東ヴィラ山の上」でいま、リゾート気分も吹き飛ばすトラブルが勃発している。
事の発端は'18 年、K 氏という男性が管理組合の理事長に就任したことにあった。
- ②元理事の一人が明かす。

「このマンションには、30 年近い"長期政権"を築いた旧理事長を裁判の末にようやく退任させた過去がある。その反省から、独裁を避けるために『理事長の任期は 4 年以内』という規約が設けられたのですが、K 理事長は区分所有者の 3 分の 2 以上の賛同を集めたと主張し、その規約を撤廃。以後、住民の意見は蔑ろにされるようになりました。またも独善的な理事長が生まれつつあることに一部の住民が反発したのです」

③過去に 2 年間、伊東ヴィラの理事長を務めた明治大学教授の石井知章氏も、理事会に抗議をしている住民の一人。

K 理事長の解任を議題とする臨時総会の招集のために組合員名簿の閲覧を請求するなど三つの裁判で争い、現在も係争中だ。

住民が訴える K 理事長の「横暴」を石井氏が説明する。

「伊東ヴィラの前にあった樹木を K 理事長が伐採しようとしていたのを、住民 A が景観保護を理由に反対したことに K 理事長が激怒。『このデブ』と言い放ち、取っ組み合いのケンカになりました。警察が出動する騒ぎになったのですが、その後、A は支払い済みの 2 ヶ月分の管理費の『未納者』として理事会の議事録に記載され、改めて文書で全住民に『管理費未納者』と通知されました。個人情報晒されたストレスなどから、A は後に P T S D を発症しています」

④'20 年 9 月、石井氏は静岡地方法務局に「理事長の言動によって精神的な打撃を受けている」と申し立て、同法務局が人権侵害事案として調査に乗り出す。

それから、K 理事長の管理体制の是非を問う住民たちの声が石井氏に複数寄せられるようになったという。

「多くが、K 理事長の資質を問うものでした。台風による雨漏りを指摘した B さんに『このクソババア』と暴言を吐いたり、気に入らないからと C さんを無視したり、平気で個人攻撃を行うというのです。私自身、中国研究を専門としているからか、理事長から『このアカが』『ゴロツキ』と面罵されました。緊急時の対応のため、全住民の部屋の鍵を管理室に預けるというルールも疑問です。安全面に不安が残るなか、住民の留守中に高額なバッグが盗まれる騒動が起きています」（石井氏）

⑥また、石井氏は管理組合が用途不明な商品券を購入していることを指摘し、K 理事長に会計帳簿の調査を求めたが、明確な回答は得られなかったという。

理事長が対応しないのなら住民たちに訴えかけようと、K 理事長就任後に浮上した用途不明金の存在などの疑惑を記した告発文を石井氏の氏名や連絡先を明記のうえ作成し、投函したものの、「K 理事長は怪文書と取り合わなかった」と石井氏は憤る。

中から改革しようと理事に立候補することも考えたが、理事会の賛同が得られず叶わなかった。

⑦「住民の多くは 70～80 代と高齢。しかも、リゾートマンションという特性上、半数近くが伊東にはいないので、トラブルに対して無関心なのです。すべての住民に参加資格がある総会でマンション管理の重要事項が議決されるのですが、管理方法への疑問や、目的が不透明な支出についての質問をぶつけても、理事たちは過半数の住民の委任状を取っているのをタテに『信任されている』の一点張り。8 月末に開催予定の総会は、開催日が従来の週末から人が集まりづらい平日の日中に変更されました。マンション自治の崩壊を危惧しています」（別の住民）

⑧理事長の K 氏に電話で確認したところ、「住民に対して暴言を吐いたなどの事実はまったくない。でっち

上げです」と全否定したうえで

「一部の住民が過剰に反応しているだけです。（石井氏は）管理組合に対し代理人弁護士を通して自分勝手なことばかり述べ、非常に困惑しております。住民の大多数は、我々理事会を支持している。怪文書を撒くなど、管理の妨げをしているのは石井氏のほう。帳簿だって、ガラス張りで開示もしている。係争についても、石井氏を理事にさせなかったことで損害が生じたと訴えてきたわけです。独裁ではなく、総会では住民の方の意見をしっかり聞いています。総会の平日開催についても、2ヵ月ほど前に告知しており、特に意図があったわけではない。都度、総会で民意を問い適切に対処していくつもりです」

⑨一方の石井氏は、「そもそも訴えてきたのは理事長。告発文も怪文書ではないと高裁で認定されている」と反論した。確かなのは、伊東を代表するリゾートマンションという看板が、トホホな内紛で傷つけられてしまったということだ。

（フライデー）

1. ■ 複数の設計コンサル会社 公取委が聴き取り 実態解明へ 2025 年 7 月 16 日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20250716/k10014864651000.html>

要約

1. 大規模修繕工事での不正な受注調整疑惑

公正取引委員会は、関東地方のマンション修繕工事において、工事会社と設計コンサルタント会社が事前に受注業者を決定し、見積もりを操作するなどの談合行為が行われていた疑いで、約 30 社に立ち入り検査を実施。

住民の積立金が不正に利用された可能性もある。

2. 管理組合の知識不足と構造的な問題

管理組合が専門知識に乏しいことを背景に、設計監理方式が悪用され、業者間で「チャンピオン」企業を選定し、見積もりを操作する手法が常態化。

住民の無関心が不正を助長し、適正な競争が妨げられていた。

3. 住民側の対策と相談窓口の活用

複数社からの見積もり取得や書式の見直しなど、管理組合が主体的に関与することが重要。

不安がある場合は、国土交通省が紹介する専門窓口で建築士によるアドバイスや見積書のチェックを受けることが推奨されている。

概要

①公正取引委員会は、関東地方の複数のマンションの老朽化などに伴う大規模な修繕工事をめぐり、請け負う会社などを事前の話し合いで決める受注調整を繰り返し独占禁止法に違反した疑いがあるとしてことし 3 月から 4 月にかけて、都内などの工事会社およそ 30 社に立ち入り検査をして調査しています。この問題で、公正取引委員会がこれまでに工事会社の選定に関わる複数の設計コンサルタント会社から

も聴き取りなどを行っていることが関係者への取材で分かりました。

②大規模修繕工事は、マンションの所有者などで作る管理組合側が発注しますが、組合側に専門的な知識が乏しいため、業者を選ぶサポートなどを設計コンサルタント会社や管理会社に委託する「設計監理方式」を採用することが多いということで、公正取引委員会はこうした方式のもとで数十年前から不正な受注調整が繰り返されていたとみています。

人件費の上昇や資材価格の高騰などを背景に住民たちが積み立てた修繕費用が足りなくなるケースも相次ぐ中、公正取引委員会はマンションの住民の負担がさらに増した可能性があるとして実態の解明を進めています。

③「設計監理方式」では、マンションの管理組合が工事を計画すると、建物の診断や具体的な設計などは設計コンサルタント会社や管理会社が担い、修繕工事そのものは選定された工事事務所が請け負います。業者などによりますと、設計コンサルタント会社はマンションの管理会社からの紹介などで管理組合と契約するケースが多いということです。

そして、通常は、業界紙などを通じて工事を受注したい会社を募り、各社の料金の見積もりを出させ、もっともすぐれた工事事務所を管理組合に推薦するということです。

ところが、関係者によりますと、今回、不正な受注調整が疑われている関東地方の複数のマンションの工事では、工事を請け負う会社は設計コンサルタントや工事事務所らの間で事前に決まっていた、その会社ももっともよい条件の提案になるように各社が協力していたとみられるということです。

④受注調整に関わった疑いがある設計コンサルタント会社に勤めていた元社員が NHK の取材に応じ、具体的な手法などを明らかにしました。

元社員によりますと、少なくとも数年前、マンションの管理組合から大規模修繕工事を受注するため十数社のグループが話し合い、事前に決めた工事を請け負う会社を「チャンピオン」と称して、不正な受注調整が繰り返し行われていたということです。

「チャンピオン」の会社は、あらかじめ高い利益率で工事料金を設定したうえで、工事事務所の選定に関わる設計コンサルタント会社などに支払うマージン分の 5%から 15%ほどを上乗せして見積もりを作成していたということです。

一方、設計コンサルタント会社は、各社の見積もりを管理組合に示したうえで、見積もり合わせや入札で最も安い価格などを提示した「チャンピオン」の会社が選ばれたように装っていたといいます。

⑤しかし、実態はほかの会社の見積もりは「チャンピオン」の会社が作成し、他社の金額がより高くなるように設定していたということです。

そして、上乗せされた料金の一部は、設計コンサルタント会社や管理会社に渡っていたという。

元社員は「社内では『この工事のチャンピオンはどこだっけ』という会話が飛び交っていました。管理組合にきちんと競争入札が行われた体の書類を出したり、聞かれたことに対して平気でうそを返したりというのが当たり前になっていて倫理観がどんどん崩れていきました」と話しました。そのうえでこうした手法が広がったことについて、「現実的に背景にあるのは管理組合の無関心だと思います。コンサル会社などに好き勝手にやらせてしまっていました。マンションの総会という意思決定のときに金額はわかりやすいので『一番安い会社に決めました』と言うとすんなり決まるんですね。“談合”しようとするプロの人たちが長年培ったノウハウでだまそうしてくるわけで素人にはまず見抜けないと思います」

⑥公正取引委員会の立ち入り検査を受けた工事会社に見積もりを依頼したマンションの管理組合の理事長は今回の問題について「ぞっとした」と話しています。このマンションの管理組合は、前回 18 年前の修繕工事の実績をもとに資材などの値上がりを考慮して 7000 万円前後の費用を見込んでいましたが、当初、工事会社から示された見積もりは 9075 万円にのぼりました。

「前回より高い予想はしていましたが、金額を聞いて思わずほかの理事と顔を見合わせてしまいました。私たちには知識がないのでどのような金額が出てくるか全然わからなかった」

工事会社はマンションの管理会社から紹介された会社でしたが、想定よりも高い値段を示されたため組合が複数の会社から見積もりを取ったところ、最終的に、当初の金額から 2000 万円近く安いおよそ 7200 万円で今月、契約したということです。

「びっくりしました。なんでこんなに金額が違うのか、100 万円とかそういうレベルの上がり方ではなかった。寸前のところで回避できたのでよかったですが、公正取引委員会の立ち入り検査がなかったら同じようなことがずっと続いていたのかと思うとぞっとします」と話しています。

⑦国土交通省の 2021 年度の調査によりますと、大規模な修繕工事はおよそ 7 割で 12 年から 15 年の周期で行われています。

工事の費用は、1 回目の修繕については 4000 万円から 6000 万円が最も多く、1 戸当たりでは、100 万円から 125 万円が最も多かったということです。

修繕工事にかかる建築資材の価格や人件費などが上がっていて、国土交通省によりますと、2024 年度、修繕工事にかかった費用はその 14 年前と比べて 3 割近く上昇しているということです。住民が毎月支払う修繕積立金の平均額は、2023 年の時点で 1 万 3054 円と 2018 年と比べて 16%増加しているということです。

⑧大規模修繕工事をめぐり公正取引委員会が立ち入り検査を行ったあと、都内にある修繕工事の支援サービスを行う会社には、全国のマンションの管理組合から不安の声が多く寄せられているといいます。

ことし 4 月の相談件数は、過去の平均的な数と比べておよそ 2 倍に急増したということです。この中で、契約中の金額が適正なのか不安だとか、今後、設計コンサルタント会社や工事会社をどのように選定すればいいのかという声が寄せられているということです。

⑨マンションの住民側はどのような対策を取ればよいのか。

別所毅謙さんは「複数の工事会社から見積もりを取ることが非常に重要になってきます。見積もりがおかしいと思ったら、勇気を持って立ち止まる、もしくはやり直しをする。1 人 1 人が自分の大切な財産のことだと思って関わっていくことが大切です」

そのうえで工事会社を募る際の具体的な方法の一つとして「設計事務所や管理会社は工事会社の募集のため、『要項書』と呼ばれる書式を作るが、これには会社ごとに特徴がありマンションの管理組合の名前で募集したとしても業界の人が見ればどこの会社が入っているかわかってしまう。

そのグループの傘下ではない工事会社が参加を諦める判断をしてしまうことがあるので書式を変えるなどして管理組合でもう一度作り直すことも大切だ」と話しています。

国土交通省が紹介する住民や管理組合などからの相談を受け付ける窓口では、建築士などがアドバイスや見積書のチェックを行っています。電話番号は、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター 03-3556-5147、公益財団法人マンション管理センター 03-3222-1519 です。

なりすまし問題

2. ■不法侵入容疑で逮捕者も、ギフト券で住民を囲い込む修繕業界の手口 2025 年 7 月 27 日 <https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/89666>

要約

1. マンション修繕業界に広がる不透明な構造
筆者は、修繕委員会への「なりすまし」参加を報酬付きで依頼されるなど、業界内で住民の知らぬ間に談合的な構図が進行している実態を体験。
管理会社主導の工事業者選定が形骸化し、住民の利益が損なわれる可能性がある。
2. 外部企業による住民囲い込みの手法
A 社の担当者は、インタビューを装いながら住民に修繕委員会への協力を求め、議事録の提供や会議内容の共有を報酬付きで提案。
住民の情報を活用して仕様書作成に関与し、特定業者の受注を後押しする狙いが見え隠れする。
3. 住民の無関心と業界の歪みが問題の根底に
住民の関与不足が業界の不正を助長しており、ギフト券などの報酬で協力者を囲い込む手法が常態化。事件報道を受けて業界全体が疑念の目で見られる中、A 社は関与を否定しつつも今後も同様の活動を継続する方針を示している。

概要

①筆者は、ある会社に修繕委員会での「なりすまし」の提案を受けたことがある。
その報酬は、月 5 万円のギフト券。今回の事件発覚後、「なりすまし」を依頼した会社に接触したところ、「うちの会社ではない」「この業界では住民に代わって修繕委員会に参加している企業は複数いる」と主張した。それはつまり、マンション大規模修繕業界全体に、住民の知らぬ間に話が進む「談合まがいの構図」
がはびこっていることを示唆している。（関瑤子、ライター）

②2025 年 4 月中旬、自宅の郵便受けに投函されていた 1 枚のチラシが目が留まった。
「60 分のインタビューで 1 万 5000 円のギフト券をプレゼント」。
発行元は株式会社 A（以下 A 社）という、聞き慣れない企業だった。
筆者はかつて市場調査会社に勤務しており、マーケティングのための消費者インタビューで数千円から 1 万円程度の謝礼が支払われるケースがあることは知っていた。しかし、1 時間で 1 万 5000 円という額はなかなかの金額である。
名前を知らない会社ではあったが、小遣い稼ぎになるだろうと QR コードから応募を済ませた。そして、応募

したことすら忘れていた頃、A 社から「インタビューを受けてほしいという電話がかかってきた。

日程や場所の候補を提示され、最終的に5月中旬の昼過ぎに、自宅近くの喫茶店でインタビューを受けることが決まった。

③当日、現れたのは「S」と名乗る若い女性。

フォーマルなスーツ姿で、清潔感があり、言葉遣いも丁寧だった。

2人掛けのテーブルで向かい合い、インタビューが始まった。

まずはマンション名、築年数、管理費や修繕積立金などの基本的な情報。続いて、Sは「大規模修繕工事の計画はありますか」と聞いてきた。築年数から2、3年後に予定されるだろうと答えると、Sは満足げに頷いた。「今回は大規模修繕工事が近いと思われるマンションにお住まいの方にお話を伺っています」と語ると、A社の事業内容について説明を始めた。

同社は、マンションの大規模修繕工事を請け負う業者に資材などを提供している企業だという。ここ数年、A社の顧客である中小規模の修繕工事業者の受注件数が減少傾向にある。

そこで「受託しやすい環境を整えるため、住民の声を聞いている」とSは話した。そして、なぜ中小の業者が受注できないのか、その構造を語り始めた。

◎大規模マンションは、マンションデベロッパー系列の管理会社が管理を担っていることが多い。

◎大規模修繕工事は住民による修繕委員会が構成されるが、実質的には管理会社が主導権を握って進められる。

◎管理会社主導で進められる場合、大規模修繕工事の受注業者は、管理会社と関係がある企業が選ばれやすい。

◎相見積もりは行われるが、ほぼ「出来レース」となっている。

④Sによれば、このような状況では住民側も不利益を被る。管理会社主導で業者が選ばれると、工事費用の内訳が不透明になり、結果的に割高な工事費が課されかねない。高額な修繕積立金を負担し続けることになっても、それに気づきかけずらいという。

「私どもの顧客である中小企業が受託できれば、より安価な修繕が可能になるのではないか」。そうSは語った。

⑤では、中小企業が参入するには何が必要か。

Sは「入札方式の導入」と言う。現状の形だけの相見積もりでは参入の余地がないからだ。だが、管理会社が仕様書を作成すれば、結局は大手有利な条件が盛り込まれる。

たとえば、「過去〇〇年以内に100戸以上の工事实績」といった条項である。そこで、第三者のプロが仕様書作成に関与する必要がある、その「第三者」としてA社の社員が仕様書の作成を指南したい。それがSの話だった。

⑥一見すると、合理的な提案に思える。談合的な構造を回避し、コストも下げられるのなら住民にとってもメリットは大きい。

しかし、疑問も残る。A社の立場は本当に中立なのか。修繕工事をめぐる入札のための仕様書作成の場に第三者が介入することは適切なのか。

そもそも管理組合会議に民間企業の社員を出席させ、仕様書を見せることが可能なのか——。そんな思いを巡らせていると、Sは「私どもを、マンションの大規模修繕工事の会議に出席させてもらえないでしょ

うか」と意外な提案を持ちかけてきた。

⑦「60 分で 1 万 5000 円」のインタビュー。その目的は、A 社の顧客がマンション修繕工事を受注しやすくするための仕様書作成に、住民側の「協力者」を見つけることだったのだ。

筆者は即座に断った。

「それは公共事業でいうところの談合になるのではないか。会議には、住民や管理会社しか参加できないのではないか」と伝えると、S はなおも食い下がった。

「では、関さん（筆者）が住民会議の委員になりませんか。会議の内容を共有して下さるだけで結構です」。

さらに「情報提供に対する報酬として月 5 万円のギフト券を差し上げます」と畳みかけてきた。

もはや調査ではなく具体的な取引である。

再び拒否すると、S は条件を下げて提案してきた。

「修繕委員会の会議議事録を見せていただくだけで結構です。仕様書作成には口を出しません。1 件につき 1 万 5000 円でお願いします」。

⑧会議議事録は内部資料であり、外部への提供が適切か否かは筆者には判断がつかない。だが、本来は住民と管理会社以外が見られないものを外部企業に渡すのは、「まずい」のではないかと直感的に思った。これも、丁重に断った。

それでも S は諦めない。次は「管理組合の議事録をスマホで撮影し、LINE で送っていただくだけで結構です。1 件 3000 円でどうでしょうか」と提案してきた。

⑨単価を下げ、ハードルを下げ、何としても食い込もうとする姿勢に不安が募った。このままでは次に「1 件 1000 円」などと要求が続きそうだ。そんな予感がした筆者は、「場合によっては協力できるかもしれないが、確約はできない」と曖昧に答え、A 社の公式 LINE を交換するにとどめた。すると、S は鞆から白い封筒を取り出し、謝礼受け取りのサインを求めた。おそらくギフト券 1 万 5000 円分が入っているのだろう。

受領サインを済ませるとインタビューは終了。

時計を見ると、開始からすでに 70 分以上が経過していた。

⑩触れたなりすまし事件を受けて、前出の A 社の担当者 S に連絡を取ったところ、開口一番「うちの会社ではない」と明言した。

A 社では、代理として修繕委員会に参加する場合、必ず協力する住民から委任状を取得する方針を徹底しているという。

「この業界には、当社と同じような取り組みをしている会社が複数あります。おそらくそのいずれかが関係しているのではないのでしょうか」と S は推測する。

事件報道をきっかけに、A 社と協力関係にある住民から「今回の業者は御社のことではないか」との問い合わせが相次ぎ、説明に追われているという。

S は「当社の活動と混同されてしまうのは非常に困っている」と吐露した。

⑪さらに A 社側は、今回の事件について独自の見立ても示した。

マンション管理会社は、大規模修繕工事の修繕委員会に外部第三者が介入することを歓迎していないのが実情で、今回の住居侵入での逮捕を契機に、管理会社がマスコミに情報をリークしたのではないかと。

メディアがこれをセンセーショナルに報じ、業界全体が「疑念の目」で見られるようになったというわけだ。

それでも A 社は方針を変えない。

「今後もインタビューを継続し、協力者を開拓する方針だ」と S は話す。住民と自社をつなぎ、修繕工事の発注プロセスに介在し続ける方針だ。

A 社と今回の事件の直接的な関係は、現時点で確認はできていない。むしろ、S のはっきりした口調からは無関係である可能性が高いように感じられた。

こうした事例は、大規模修繕という重大な工事を前にしながら、多くの居住者が依然として「他人事」として対応している現状を浮き彫りにしている。

そもそも住民を「協力者」として囲い込むためにギフト券をエサに、さまざまな要求を突きつけるマンション大規模修繕工事業界の在り方自体が歪んでいる。1 万 5000 円のギフト券を目の前に、著者は改めてそう感じた。

（関 瑤子 ライター／ビデオクリエイター）

1. ■ マンション修繕工事業者「なりすまし」見破った管理組合理事直撃 2025 年 8 月 17 日

https://toyokeizai.net/articles/-/898699?utm_source=author-mail&utm_medium=email&utm_campaign=2025-08-17

概要

①「なりすまし」を見破った千葉県内の大規模マンションに住む古山竜治氏（仮名・60 代）を直撃。

スパイ送り込みの手口と見破った経緯とは――。

うちのマンションは複数棟ある団地型で、理事会、修繕委員会ともに各棟にも団地全体にもあります。理事、修繕委員は立候補が最優先ですが、立候補だけで必要人数は確保できないので、残りは抽選です。私は 5 年半ほど前、抽選で自分が住む棟の理事になりました。その棟と団地全体の、理事と理事長を 4 年務める中で、マンションの維持管理には大きな問題があると痛感しました。

勉強してみたら建物や設備って面白い。そこで 1 年半前、理事の任期満了直後に自分の住む棟と団地全体の修繕委員に立候補しました。

②――工事業者が潜入する手口は？

潜入してきたスパイは 2 人いて、そのうちの 1 人、A さんは 1 年前の夏に、自分が部屋を所有している棟と団地管理組合の両方の修繕委員に立候補してきました。その直前の 5 月に、ある棟の一室を購入したとのことでした。

もう 1 人の B さんは 2 年前の夏に、別の棟の修繕委員に立候補してきました。B さんは分譲当時の区分所有者 D さん夫妻のお子さんという話でした。

この棟では、修繕委員のなり手がいなかったので大歓迎でした。

――新メンバーがおかしいと思ったきっかけは何だったのでしょうか。

この記事は有料会員限定です。（残り 4370 文字

（伊藤 歩：金融ジャーナリスト）

タワマン

3. ■長生きしたければ「タワマン高層階」に住むのは NG…PRESIDENT 2025 年 8 月 17 日

<https://president.jp/articles/-/99608>

要約

1. 居住環境が運動量と肥満に大きく影響
農業の機械化や車移動の習慣、大型スーパーの普及により地方の運動量が減少し、肥満が増加。都心部と地方では平均歩数に大きな差があり、住む場所が健康に直結する。
2. 日常生活に運動を組み込む住まい選びが重要
駅から徒歩 15 分程度の場所に住むことで自然に運動量が増え、健康と経済面の両立が可能。階段利用や公園の近さも意識し、生活の中で無理なく筋肉を維持する工夫が求められる。
3. 年齢に応じた住環境の見直しが健康維持に有効
高齢期には駅近など利便性の高い場所に住み、外出や交流を促すことが要介護予防につながる。高層階は運動機会や健康面で不利なため、低層階の選択が望ましい。

概要

①大平哲也『10000 人を 60 年間追跡調査してわかった 健康な人の小さな習慣』（ダイヤモンド社）の一部を再編集したものです。

CIRCS 研究を行うなかで、秋田の農家の人たちに肥満が増えていることがわかりました。

かつて、農業従事者は身体活動量が大変多かったため、肥満はほとんど見られませんでした。ところが、整地・播種・収穫などの作業に機械が使われるようになり、運動量が減ったことが大きく影響していると思われる。

②そして、もう一つ、暮らしの環境が変化したことも見逃せません。

もともと、農家の住む地域は鉄道が整備された都市部から離れており、移動には車を使う習慣があります。農作業以外の運動量は案外、多くないのです。

加えて、最近では、車で行けるところにショッピングモールのような大型スーパーができました。そこに出かけるとは、缶コーヒーや清涼飲料水などを大量に箱買いして毎日のように飲んだり、種類豊富な菓子類をあれこれそろえて多食するようになったりしたことも肥満化に輪をかけました。

③実は、私たちの運動量というのは、個人の意識の高さや従事している仕事内容によって変わるのももちろん、「どこに住んでいるか」がかなり左右するのです。

【図表 1】都道府県別歩数表（2016 年）出典＝『10000 人を 60 年間追跡調査してわかった。

健康な人の小さな習慣』男性で見ると、東京都は平均 8600 歩。

埼玉県、千葉県、神奈川県もすべて平均が 8000 歩を超えています。

一方で、東北地方の岩手県、宮城県、秋田県はいずれも 6000 歩台です。

四国でも、徳島県は男女ともに 7000 歩未満、高知県は 6000 歩未満と、やはり鉄道の便がいい都会の人のほうがよく歩き、地方の人は車を使ってしまい歩かない傾向が見てとれます。

④私自身、大阪から福島に引っ越してきたばかりの頃、通勤を車に替えたら、毎日の歩数が 1 万 1000 歩から 3000 歩に減りました。

さらに、街の食堂のご飯の盛りの多いことや、味付けが濃いことで食べすぎてしまい、あっという間に体重が 2 キロ増えました。

その後、「これはいかん」と思い、階段の上り下りを増やしたり、食事量を調節したりして元に戻しましたが、意識しなければどんどん太ったことでしょう。ずっと福島にいたなら「これが普通」と思っているはずです。

⑤わざわざジムに入会するよりも、通勤など日々の暮らしのなかに仕組みとして運動を入れ込んでしまったほうがいいのです。それを考えると、「家選び」がとても重要になってきます。働き盛りの頃（実は最も運動量が少ない頃）に住むのは、駅から早歩きで 15 分くらいのところが理想です。地方の不便な場所に勤め先がある場合、車での通勤が当たり前になっていると思います。

こういうケースでは、思い切って勤め先から歩いて 15 分のところに引っ越すことを考えてみてください。いずれにしても、少なくとも 10 分以上は歩かねばならないところにしましょう。というのも、運動は 10 分以上続けないと効果が期待しにくいからです。

⑥借りるにしても買うにしても、駅から 15 分も離れると、駅前の物件より格段に安くすみすみます。健康になるだけでなく、経済的にも余裕が持てます。

なお、この 15 分というのが絶妙なところで、あまり駅から離れてしまうとバスや車に乗りたくなります。これまた運動の機会を逃してしまいます。バスに乗らなくてはならない距離ならば、自転車を使うなどしたほうがいいでしょう。ただし、自転車は有酸素運動にはなっても、自重がかからないので骨密度を増やすことはできません。

また、若い男性の場合、自転車は生殖機能に影響を与える可能性があるので注意が必要です。

すでに駅に近いところに住んでいる人ならば、1 駅分歩くというのもいいですが、考えてみるととても損。駅に近い物件は家賃も高いのに、そこに住んでわざわざ 1 駅歩くくらいなら、駅から離れた家賃が安い物件に移ることも検討しましょう。できれば、途中で坂道があればベストです。

エレベーターのない団地に住むなら、低層階ではなく、4 階や 5 階を選びましょう。日常的に使うスーパーなどの施設についても、歩いて 15 分を念頭に置いてください。

⑦私たちの筋肉は加齢とともに落ち、とくに、後期高齢者になると大きく減ります。

そのため、60 歳くらいまでに筋肉を蓄えておくことが大事になってきます。会社勤めをしているときに、通勤時間を使って筋肉を増やしておくのは非常に有効なのです。要するに、生きているだけで運動してしまう仕組みをつくってしまえば、自然と運動量が増えるのです。

近くに公園があるところに住んでいる人は、そうでない人と比べて運動量が多くなる傾向にあります。家探しをするときは、大きめの公園が近くにあるかを確かめましょう。

⑧働き盛りの頃は、駅から歩かねばならないところに住んでほしいのですが、定年を迎えるような年代になったら、今度は「便利な場所」に移ることをおすすめします。

年齢を重ねると、どうしても出かけるのがおっくうになってきます。でも、家にこもっていれば運動量も減り、人とのコミュニケーションも減り、要介護へまっしぐらです。

駅に近い便利な場所に住んでどんどん外出し、映画やコンサートに行き刺激を得たり、イベントに参加したりしてください。

街灯の少ないところに住んでいると、夜はなかなか出歩けません。会社の帰りが遅い時間になっても、夕食後でも、安心して歩ける場所を選びましょう。

⑨流行のタワマンの高層階は、健康面を考えるとあまりおすすめはできません。高層階では、なにかにつけエレベーターを使うことになり、しかも、それがなかなかやって来ません。結果的に、エレベーターを待つのが面倒で出歩く回数が減ります。もちろん、エレベーターを待っている時間がストレスになります。

さらに、高層階では絶えず、気がつかないレベルの微細な揺れが起きており、それが健康を阻害するのではないかという論文も出ています。

これから選べるならば、タワマンであっても 5 階くらいの低層階に住み、階段を使って行動するといいいでしょう。

2. ■豊洲のタワマン住人に聞いた“タワマン暮らし”の実際 岩崎 貴行 2025 年 8 月 19 日

https://toyokeizai.net/articles/-/897310?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

要約

1. タワマンの災害時の安全性と生活利便性
東日本大震災時に停電でエレベーターが停止した経験があるが、構造的には安全性が高いと評価。ゴミ出しや宅配の利便性も高く、生活面では一戸建てより快適と感じている。
2. 資産価値と住み替えの柔軟性
湾岸エリアのタワマンは値崩れせず、資産価値が上昇。
住みやすさから長期居住を選択しているが、家族構成の変化に応じて住み替えや売却も視野に入れている。
3. タワマン居住の判断は個人の価値観次第
高層階の利便性や資産形成の面でメリットがある一方、将来的な建て替え費用や生活スタイルの変化も考慮が必要。
購入や継続居住の判断は、各人の優先条件によって異なる。

概要

①2011 年 3 月 11 日の東日本大震災後、不動産業界勤務の男性（44）が住む豊洲のタワマンも停電によってエレベーターが停止。エントランス部分に 300 人ほど人があふれる状態だった。

男性も仕事から帰宅後、エレベーターが止まっていたため自室まで 40 階超を自力で駆け上がった。

このタワマンでは東京電力管内の大規模停電によってやはりエレベーターが止まったことがあった。

豊洲周辺では東日本大震災時も液状化現象は発生しなかった。

②男性「災害のときにタワマンは危ないと言われますが、倒壊することもほぼありえないので実は安全です。不動産業界にいる立場からしても、構造的には大丈夫だと思っています。私のように家族構成が妻とお腹の中の子ども、ペットという感じであれば、タワマンから下手に動かないほうがいいと思っています」

③「よかったところは居住性が高いこと、他の同じ賃貸物件よりも安く済んだ点です。いま40階超に住んでいますが、一番よく言われるのがエレベーターのことです。ですが、この物件は低層、中層、高層にエレベーターが分かれているので意外と時間はかからない。平均で下まで45秒程度です。もちろん、状況によって5分くらいかかることもあります、住めば慣れます」

④男性の住むマンション棟はエレベーターが16台あるが、ペット同伴用は1台だけ。

最上階である52階から降りるまでは10分くらいかかることもあるという。

⑤「ゴミについては正直非常に楽です。一戸建てよりも遙かに楽ですし、粗大ゴミも下に捨てられます。ゴミを出したいときに出せるというのは非常に大きいです。今から一戸建てに戻れと言われても、このゴミは楽なので戻れないです」

「宅配が大変だというのは主に中小の運送事業者で、ヤマト運輸など大手であればむしろ楽かもしれません。というのも、タワマンの荷物は一つの建物だけでほぼ宅配に1日かかるからです」と話す。

大手宅配業者はマンションの下に車を止めてずっとピストン輸送するためだ。配達ミス、再配達などの事態がなければ、確かに一気に荷物は処理できる。

「ウーバーイーツなどの宅配業者にとっては非常に面倒だと思います。エレベーターホールに入ってもう一回セキュリティがあります。よく困っている姿を見るので、住民も『こうですよ』などと教え合っています」

⑥「不動産投資の一環で賃貸マンションも3件持っていますが、このマンションも値段が当時の2倍強になりました。湾岸は当時値崩れすると言われていましたが、そのようにはなりませんでした」（男性）

このタワマンも資産形成の戦略として売る選択肢もあったようだが、結局今のタワマンが住みやすいので売却という選択肢はいったんなくなった。

男性は「タワマン入居直後は半数くらいがすぐ空き家になると思っていましたが、意外とそうはならず、住まいとして気に入りました。結局15年以上住んでいることになります」と話す。

⑦タワマンにいつまで住むかどうかは、各住民の家族構成次第になりそうだ。

男性の家庭は今面積が60㎡で、もともと3LDKの予定だったものを2LDKに変更した。

「2年前に再婚したのですが、今妻のお腹の中には赤ちゃんもいます。そうすると2LDKをリフォームするなり、同じマンション内で住み替えたり、あるいはほかの場所に移ったりすることもあると思います。今後はまだわかりませんが、仮に家族がおらず自分だけならこのまま住み続けるのではと思います」（男性）

「私も先日晴海フラッグの入居希望抽選に行きましたが、すぐに完売で価格も1.5倍以上になりそうです。このタワマンもおそらく入居時の価格よりも遙かに高い値がついています。今のマンションは売ってしまう可能性もあります」。

⑧男性は「タワマンは造るのはともかく、壊すには相当の費用が必要。丸ビルの裏にある東京海上ビルも築40年ほどでしたが、1年間かけて壊されることになりました。今後は間違いなく建て替え事例が出てくるだけに、今後どうなるか注視したい」と語る。

⑨タワマンでの生活をどのように受け止めるかは、どのような条件を重視して住まいを探し求めるか次第で変わっていく。タワマンを購入するか、長く住み続けるかどうかは結局、各人がメリットやリスクを考慮しながら

ら購入の是非を判断するしかないのだろう。

1. ■ 十条駅前タワマンの一部が廃墟化している噂 意外な真実 2025 年 8 月 21 日

https://toyokeizai.net/articles/-/897238?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

要約

1. タワマン併設モールの空き状況が「廃墟」と誤解されている
十条の新築タワーマンション『THE TOWER JUJO』の低層階モールはテナントが少なく、特に 2 階部分が空いているため「廃墟」と呼ばれることもあるが、実際には一部に人が集まるラウンジや公共施設もあり、生活の場として機能している。
2. 地元商店街の強さがモールの空洞化に影響
十条銀座商店街は個人店が活気に満ちており、住民の生活ニーズを十分に満たしているため、モールへの出店意欲が低く、チェーン店中心の構成となっている。
地元住民にとっては商店街が主な買い物・交流の場となっている。
3. タワマンは地域の新たな生活拠点として定着しつつある
タワマンは外部からの評価とは異なり、子どもたちや住民にとっては日常の場であり、公共施設や広場も活用されている。
今後、十条の風景や暮らしに溶け込み、街の一部として定着していく可能性がある。

概要

①東京都北区十条。

都内三大銀座の一つとも称される十条銀座商店街を抱える、いわゆる「下町」といえる街。

私はこの近所に住んでいて、中高生のときには友達と駅前によく遊んだ。住所は東京 23 区なのだが、そうとは思えないほど、のどかな場所だった。

39 階建ての『THE TOWER JUJO（ザ・タワー十条）』。出来たばかりの塔は、なぜ廃墟といわれるのか。誇張か、真実か。疑問に駆られた私は 7 月某日、久々に十条へ向かった。

②駅前。

かつては駅前広場の周辺に 2 階建てぐらいの商店がずらっと並んでいたのが、いま目の前に建つのは巨大な塔である。

小さな駅と大きなタワーの取り合わせが、どこかぎこちなく目に映る。タワマンの周辺を歩いてみることにした。ここは低層階が「J&MALL（ジェイトモール）」というモールになっていて、その上にマンションがくっついている。廃墟化というのは、タワマンそのものではなく、こちらのモールの話らしい。タワマンにとってはとんだ風評被害かもしれない。

③1 階部分は建物の周りをテナントが囲むようになっていて、いろいろなお店がある。松屋にバーガーキング、

サーティーワンアイスクリームにファミリーマート、買取専門店。マンション住民が使うためだろうか、チェーンが多い。この建物の竣工は 2024 年 9 月。すでに 1 年近く経過しているが、なかなかテナントが埋まらなかったのは事実かもしれない。

モールの 2 階に行くと「クイーンズ伊勢丹」。高級スーパー。

しかしその横はというと……。区画は多いのだが、テナントがほとんど入っていない。「テナント募集中」となっている。

2 階を見るうちに、この状態を指して「廃墟」と呼ばれているのかと合点がいった。

もちろん人もいない

④「別にモールがなくても、商店街でなんでも揃うよね」これが、地元住民の声ではないだろうか。それは商店街の活気が示している。ほとんど同じ時間に私は十条銀座も訪れてみた。朝だというのに商店街には多くの人がいる。個人店もまだまだ健在で、そうした店の商品は激安だ。ここで目立つのはお惣菜屋さん。唐揚げやコロッケが、破格の値段で買える。十条銀座は、ほんとうに個人店が強い。ユニクロやしまむらが強い時代の中、個人経営のアパレルショップが多く立ち並んでいる。こうした店は他の場所だったら苦境を強いられていることも多い。けれど、十条ではここが「ナンバーワンアパレル」である。多くの人が店の中で商品を選んでいく。

⑤こんな商店街があれば、店側はモールに出店はしない。モールにチェーン店が多いのも、逆にチェーンしか入ってくれない、ということなのかもしれない。ただ、こうしたモールのガラガラぶりを示して「廃墟」と言い切ってしまうのは早急だし、なんだかこのタワマンの半分しか言い当てていないな、とも思う。というのも、このモールで人が集っている場所もあるからだ。それが、モールの上にあるラウンジ。そこは図書館のような空間が広がっていて、本が置いてあったり、自販機が置いてあったりする。なにより部屋にはたくさんのテーブルがあって、そこに座っておしゃべりや勉強ができるのだ。私が訪れたのが夏休みだったこともあるのだろう、多くの子どもがそこでおしゃべりをしたり勉強をしたりしていて、なんだかいい空間が広がっていた。

⑥そもそもこのタワマンの共用部は、区の施設と民間の商業施設が半々ぐらいで入っていて、公共施設的な色彩も強い（公益施設の部分は J&L（ジェイトエル）という名前が付いている）。このスペース以外にも、税務署の支部や、区民が使える会議スペースなどもある。ここにいる子どもたちからすれば、ここは廃墟でもなんでもなく、友達と集まれる馴染みの場所。それは、タワマンを外から見ているだけではわからない。階に上がると、広場のようなものが広がっていた。芝生が敷き詰められている。決して広くはないけれど、小さな子どもが遊ぶには十分だ。うだるほどの暑さだったが、一組の親子がベンチに座って遊んでいる。タワマンにも、生活がある。

⑦ここから十条駅が見下ろせる。駅前の広場には祭りの櫓が立っていた。ピカピカした広場に昔ながらの櫓が立つ風景が、面白い。肯定するにせよ否定するにせよ、十条の風景は、これからタワマンが欠かせなくなっていく。

昔ながらの祭礼も、いつもの暮らしも、タワマンとかつての風景が溶け合っていく。今を生きる子どもたちにとっては、このタワマンの風景こそが原風景であって、ここが馴染みの地なのだ。それを「廃墟」だなんだと外野がいうことは、良いことなのだろうか、思わず自問した（まあ、これだけ強い商店街が近くにあるのに、わざわざモールを作る必要があったのかと、マーケティングに疑問を抱く面は残ったのだが、それは別の話だろう）。

十条のタワーマンションはこれからもそこに立ち続ける。そしてそれは、人々の生活の「一部」になる。では、それはどのように十条という街を変えていくのか。定点観測を続けていきたい。

（谷頭 和希 都市ジャーナリスト・チェーンストア研究家）

団地再生等

2. ■日本最古の公営団地「羽衣団地」 建築を学ぶ学生改修作業を体験 2025 年 8 月 19 日

<https://www.sut-tv.com/news/single/index.php?id=33636>

概要

①静岡市葵区の日本で最も古い公営住宅・羽衣団地。

いま、団地の一部を改修する作業が行われていて、建築を学ぶ学生たちが研究を兼ねてその作業を体験しました。

今なお現役！77 年前に建てられた日本“最古”の公営住宅 貴重な“48 型”から学びを得ようと研究者や学生も続々と 見学会の参加者は随所に垣間見える工夫に感心。

真新しい木材に塗料を塗っているのは岡山大学工学部で建築を学ぶ大学院生。

②静岡市葵区駒形通にある市営 羽衣団地。

77 年前、終戦間もない 1948 年に設計・着工された日本で最も古い現役の公営住宅です。

台所と和室をつなぐ配膳口や共同で使用していた木製の浴槽などが今でも残され、昭和の趣を懐かしむ多くの人が県内外から見学に訪れます。

現在、羽衣団地の入居率は約 60%。

市は空き部屋を県外からの移住者に安く提供しようといま部屋の改修を行っています。間取りや配膳口などは当時の姿を残し、洗面台の棚や床も 77 年間の歴史を刻んだ現在の色に合わせる古色塗装という技法が用いられています。

市は 9 月に建築を学ぶ学生たちの研究も兼ねて改修した部屋に宿泊してもらい、住み心地など今後の参考にする方針です。

若い世代によって後世につなぎ、活用していく取り組みは今後も続きます。

1. ■「消えた終着駅」が映し出す昭和のニュータウンの栄枯盛衰 2025 年 8 月 21 日

PRESIDENT Online

<https://president.jp/articles/-/100082?page=1>

要約

1. 千里中央駅の終着駅としての役割が終了

2024 年春、北大阪急行が箕面萱野駅まで延伸され、半世紀以上続いた千里中央駅の終着駅としての役割が終わった。

これにより、地域の交通の中心が移りつつある。

2. 千里中央の商業施設の変遷と衰退

かつて賑わっていた千里セルシーは老朽化により閉鎖され、現在は廃墟状態。

一方、近隣のせんちゅうパルや阪急百貨店は健在だが、時代の変化や郊外型施設の台頭により、かつてのレジャー拠点としての地位は低下している。

3. 千里ニュータウンの成熟と課題

昭和期に核家族向けに開発された千里ニュータウンは、住民の定着率が高く新陳代謝が進まず、現在は高齢化が課題に。団地の建て替え状況にも差があり、地域全体が再生と停滞のコントラストを抱えている。

概要

①1970 年大阪万博終了後に現在の位置に千里中央駅が開業して以来、半世紀以上にわたって御堂筋線の終着駅であり続けてきた。

ところが、2024 年の春に北大阪急行が箕面萱野駅まで延伸。それまで千里中央駅発着だった電車はすべて箕面萱野行きになって、新大阪駅で千里中央駅の名を見ることはなくなってしまった。

②千里中央駅は新大阪駅からたったの 15 分。

千里中央駅は「せんちゅうパル」という商業施設に包まれている。ペDESTリアンデッキから駅の周りを見上げてみると、背の高いビルがいくつも取り囲んでいる。タワマンなのか、それともオフィスビルなのか。駅のすぐ北にはヤマダデンキ。その周りは緑の多い住宅地だ。

一見するといかにも古い昭和の団地があったり、比較的真新しく見えるマンションがあったり。小さな子どもを連れのお母さんが歩いたり、お年寄りが集まって歩いたり、商業施設と背の高いビルに囲まれた駅から 2 分も歩けばのどかな住宅地が広がっている。

③千里中央駅には御堂筋線に加えて大阪モノレールも乗り入れている。モノレールの千里中央駅に向かっては、せんちゅうパルの中を抜けて南に歩いていけばいい、広々としたデッキの上を進むことになる……のだが、そこで目に入ったのは巨大にして存在感はバツグンなのに、まったくひとけがなくて閉鎖されている廃墟状態の建物であった。

④千里中央の駅前に広がるこの建物、2019 年まで営業していた千里セルシーという商業施設だ。

開業したのは千里中央駅から遅れること 2 年後の 1972 年。以来、半世紀にわたって千里中央の町のシンボルのひとつだった。

ピーク時には 120 ものテナントが入っていて、他にもボウリング場にプール、サウナ、映画館。中央のセルシー広場ではアイドルなどのコンサートイベントもたびたび行われていたという。

しかし、いまの千里セルシーはすっかり廃墟になった。閉鎖されたのだから当たり前なのだが、120 もあったテナントは末期には 60 店舗にまで減り、最後は老朽化を理由に閉鎖されてしまった。

⑤千里中央には他にもせんちゅうパルに阪急百貨店があり、加えていまや廃墟と化した千里セルシー。

北摂のターミナルらしく、いくつもの商業施設が駅を取り囲む。これはいったいなぜなのだろうか。古い航空写真や地図を見れば一目瞭然、1960 年代ははじごろの千里中央駅付近はほとんど何も無い丘陵地であった。雑木林がほとんどで、筍や果樹が特産だったという。

1958 年に千里ニュータウンの開発が決定する。

大阪市は 1950 年代の 10 年間で約 100 万人も人口が増えている。

先行して阪急千里線が延伸、加えて路線バスによってニュータウンの交通を担っていた。そうして開発が進む最中の 1965 年に千里丘陵は万博の開催場所に決定。

御堂筋線の延伸は、1970 年の万博開催に合わせて進められることになったのだ。

かくして 1970 年、千里ニュータウンの中心として千里中央駅が開業する。

北大阪急行は万博へのアクセスを最初の役割にしていたから、千里中央駅は仮の駅舎。

大阪中央環状線に沿って万博会場まで線路を延ばしていた。

⑥千里ニュータウンに入居したひとたちは、多くがいわゆる核家族であった。

時代は昭和。団地の中で同じ階段を共有する人たち同士で旅行に行くほど親密な関係性を築いていたという。鼠入昌史『ナゾの終着駅』（文春新書）

最初はフロなし住宅も多かったが、1970 年代以降増改築が行われてフロもできた。全戸水洗トイレも特徴のひとつで、家の近くには日常利用に便利なスーパーもあって、千里中央に行けばレジャータウン。

緑地も多く、当時の住環境としては実に恵まれていた。

住環境の良さは住民が長く定着する結果をもたらした。住民の入れ替わりがほとんどなく、新陳代謝が進まなかったということだ。

そうして 1980 年代から住民の高齢化という課題が浮上し、いつしか“オールドタウン”などと呼ばれるようになってしまう。

⑦千里中央駅の周りを歩いていると、実に古めかしい昔ながらの団地群があるかと思えば、すっかり装いを改めた真新しいマンションのような建物も見える。うまく建て替えに踏み切れたところと、そうでないところ。日本中の団地が抱えているコントラストを、千里中央も抱えている。

時代の変化は、駅を取り囲む商業施設にも影響を及ぼす。ららぽーとという家族でクルマで遊びに行ける施設ができれば、そちらに人が流れるのもとうぜんのこと。

千里セルシーが“新しい町のレジャーセンター”だった時代は過去のものになった。2024 年、北大阪急行が延伸して終着駅ではなくなったのも、まるでそうした状況を象徴しているかのようなできごとでもあった。

⑧新しく生まれた終着駅、箕面萱野駅は、「みのおキューズモール」という大型商業施設に直結している高架の終着駅だ。

すぐ北には北摂の山々が迫って見えて、箕面の中心市街地（阪急箕面線箕面駅付近）をはじめとする各方面への路線バスも分かれている。

みのおキューズモールは、千里セルシーの廃墟化とは裏腹に、まったく多くの客で賑わっている。実は開業は 2003 年とちょっと古いのだが、駅の開業によってさらに集客力をアップさせた。映画館も入っているような、北摂一帯でも最大規模の商業施設だ。いつしか箕面萱野駅も大きく姿を変える日がやってくるのかどうか。

それはまだ、遠い未来の物語である。

自治会

4. ■自治会費を払っていないのに夏祭りに参加する非常識な家族がいる。2025 年 8 月 31 日

<https://select.mamastar.jp/1391734>

要約

1. 自治会費未納者の夏祭り参加に対する不満
一部の住民は、自治会費を払っていない家庭が自治会主催の夏祭りに参加し、同様の待遇を受けることに不公平感や不満を抱いている。
2. 地域によって異なる参加方針と運営意識
自治会によっては誰でも参加可能で、賑わいを重視する方針もある一方、会員限定の特典や費用負担の区別を設けている地域もあり、運営スタイルに差がある。
3. 公平性確保のための制度的工夫の必要性
チケット制の導入や参加者への労力分担など、自治会費を払っている住民の負担感を軽減するための仕組みづくりが求められている。

概要

①『自治会費を払っていないのに、自治会の夏祭りにきていた家族は非常識だと思う。

うちの町内会のお祭りでは、子どもが神輿と一緒に歩いたら唐揚げやスイカにお菓子を貰える。その費用は自治会費から出ているはず』自治会費を払わないのであれば遠慮してほしいと投稿者さんは思ってしまうようです。同じように感じるママもいて、コメントが寄せられました。

②『自治会費を払っていないのに自治会の行事に参加するのは、私も非常識だと思う。自治会が外部の人も参加 OK にしていたとしてもね』『きちんと払っている家庭からすれば、あまりいい気持ちではないよね。自治会に入る入らないに関係なく、同じ地域で生活していくんだから、こういう感情への配慮くらいは必要だと思う』

③『親戚が住んでいるところの自治会の夏祭りは、他の地域の人でも飲み放題に食べ放題だよ。賑やかになっていいから大歓迎なんだって』『運営する側からすると自治会費の支払いにかかわらず、参加してくれた方が嬉しいです。

人が増えれば賑やかになるし、屋台で購入してくれれば売上になるので来てもらって悪いことなんてありません。隣の町内会から来る子もいるし、うちの町内会の子も隣の夏祭りに行くので、こういうのはオープンにやるものだと思いますよ』地域によっては、夏祭りは誰でも参加ができるようになっているそう。しかも食べ物も飲み物も無料というケースもあるようです。

運営する側としては、閑散とした夏祭りよりも、たくさんの方が参加して賑わっている方が嬉しいという声も寄せられています。

年に1回の夏祭りですから、たくさんの人に参加してもらい楽しんでもほしいという気持ちがあるのでしょう。

④『うちの地域はお祭りの費用の全額は自治会費からだよ。会員には無料のゲーム券やお菓子などを配布して、会員以外の方は現金支払いで遊んでいる。

会員以外の参加も大丈夫だよ』『うちの方は無料チケットが貰えるのは自治会に入っている人だけで、それ以外はお金を払って買うよ』

⑤投稿者さんは自治会費を払っていないのに、払っている家庭の子と同じような扱いをされていることにイライラしているのでしょう。

それならば自治会費を払っている家庭には前もってチケットなどを配っておくこともできそうですね。それと引き換えに無料で食べ物を貰えるようにすることもできるでしょう。チケットがなければ、お金を払ってもらうようにすれば金銭的な面では平等と考えることもできそうです。

⑥『私は、お祭りや自治会に参加する労力を無視していることが嫌なんだよなあ。

「お金を払えばいいじゃん」というかもしれないけれど、人件費を無視しているよね。参加するなら手伝いをしていくルールならいいのに』

地域の夏祭りといっても、誰でも参加できるケースは少なくないようです。

ただ自治会に入って会費を払っている家庭とそうではない家庭が同じ待遇であることには、納得できない部分もありますね。

さらに自治会に入っていれば夏祭り以外のイベントの参加や他の会員さんとの付き合いなどもあり、そこに時間や労力を使うこともあるでしょう。

そういったことを全部含めて自治会を考えるならば、自治会に入っていない人が楽しんでいるように感じて「ずるい」と思うのでしょうか。お祭りの参加者は自治会が決めることなのでしょうが、自治会費を払っている人からすれば「不公平」だと感じるのかもしれませんが、もしかしたら他の人たちも同じように思っている可能性もありますね。来年も同じような思いをしたくないならば、自治会にチケット制の導入などの提案する必要があるのでしょうか。

(文・こもも)

3. ■ マンション 自治会費も払う必要があるのですか？ FINANCIAL 2025年8月16日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/6d2119fc85ced4661887203cd011a0b8c04b280d>

要約

1. 自治会費の支払いは原則任意

法的な支払い義務はなく、加入・不加入は自由。ただし、管理規約や総会の決議によって徴収が承認されている場合もあり、誤解を招きやすい状況がある。

2. 不加入の意思表示は可能で有効

自治会は任意団体のため、管理規約を確認したうえで理事会や管理会社に相談し、不加入の意

思を伝えることでトラブルを回避できる。

3. 請求があった場合は冷静に確認を

突然の自治会費請求には、規約の有無・加入状況・管理費との区別を確認し、自分で支払うかどうかを判断することが重要。

丁寧な対応が円滑な関係維持につながる。

概要

①自治会費の支払いは原則として法的な支払い義務はありません。

ですが東北マンション管理組合連合会の「マンションにおける町内会・自治会の形成等に関するアンケート調査」によると、半数以上のマンションが自治会へ加入しています。

加入・不加入の自由がありますが、以下のような例外もあります。

- ・管理組合の規約で「全戸加入」と決められている場合
- ・総会で過半数の賛成を得て自治会費の徴収が承認されている場合
- ・管理会社が自治会費の徴収を代行している場合

（任意であり誤解を招きやすいこれらの場合でも、支払いが完全に義務化されているわけではなく、強制徴収は法律的にグレーゾーンとなることが多いため、注意が必要です。）

②拒否したいときはどうする？トラブル回避のポイント

- ・管理規約を確認する
- ・理事会または管理会社に質問する
- ・自治会に不加入の意思を伝える

自治会は任意加入の団体であるため、不加入を申し出ることは有効です。

- ・地域との関係も考慮して判断する

③突然の請求に戸惑ったら、まずは以下の3点を確認しましょう。

- ・管理規約に記載があるか
- ・自治会加入の有無
- ・管理費とは区別されているか

そのうえで、支払うかどうかを「自分で選べる」と知っておくことが大切です。無理に断るのではなく、丁寧に確認・対応することをおすすめします。

（FINANCIAL FIELD 編集部）

2. ■マンション 町内会・自治会の形成等に関するアンケート調査報告書 平成22年7月

https://www.city.sendai.jp/chiikisesaku-kikaku/kurashi/manabu/chiikikatsudo/cho-naikai/joho/documents/enquete1007_1.pdf

概要

①特定非営利活動法人東北マンション管理組合連合会

仙台市連合町内会会長 仙台市市民局地域政策部地域政策課

「マンション全体で地元町内会・自治会等へ加入している」(41%)「マンション全体で町内会・自治会等を設立している」(24%)を合わせた『マンション全体で』町内会・自治会等と関わりを持っているマンションが 65%

②「管理組合と町内会・自治会等組織は別組織である」(76%)「管理組合の内部組織(下部組織)として町内会・自治会等組織を設けている」(20%)の順となる。

③マンションでの町内会・自治会等へのおおよその加入率については、「100%」(58%) 「80%」(20%)、「60%」(9%)

④「独自の町内会・自治会等がなく、地元町内会・自治会等へ加入もしていない」理由(問 7)については、「運営スタッフがいない(不足している)」「地元町内会・自治会等行事への参加希望者が少ない」が約半数以上を占めている。

1. ■ 岐路にある町内会どう考える? …災害備え運営効率化 有志で再出発 2025 年 8 月 15 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250814-OYT1T50159/?from=smtnews>

要約

1. 町内会は防災・防犯の要として機能しつつも、担い手不足や高齢化で存続が困難に
災害時の情報共有や地域支援に町内会が有効である一方、役員の負担や高齢化により解散する例も増加。加入率も低下傾向にあり、地域コミュニティの維持が課題となっている。
2. IT 活用や柔軟な運営で負担軽減と参加促進を図る動き
LINE やホームページ、キャッシュレス決済などを導入し、情報共有や集金の効率化を進める町内会も登場。会費廃止や有志による運営など、従来の枠組みにとられない再編も進んでいる。
3. 町内会の今後は多様な連携と役割の見直しが鍵
任意団体として法的義務はない町内会は、行政支援や法人格取得など制度的な支援を受けつつ、NPO やボランティアとの連携、役割の限定化などを通じて持続可能な形を模索している。

概要

①長年、地域社会を支えてきた町内会(自治会)が岐路に立たされています。

防災や防犯面から活性化に取り組み、運営を効率化する動きがある一方、高齢化による担い手不足で解散に追い込まれる例も少なくありません。これから地域コミュニティはどうあるべきだと考えますか?

②【A論】災害に備え活動維持…アプリで集金し効率化

茨城県常総市の「根新田町内会」(約90世帯)では、2015年9月の関東・東北豪雨で市内を流れる鬼怒川の堤防が決壊し、会員の世帯の多くが床上浸水などの被害に見舞われました。

その際、役立ったのが、前年から導入していた携帯電話のショートメッセージサービス(SMS)による連絡網です。

約1週間にわたって計50通のメッセージを一斉送信し、地区内の浸水や利用可能な道路の情報、救援物資の到着を迅速に会員と共有できたほか、災害ボランティアの派遣希望をいち早くまとめるのにも利用され、被災後の住民を支えました。

事務局長の須賀英雄さん（74）は「緊急時に助け合える環境を整える上で、町内会の役割は大きい。連絡手段を整え、互いに顔の見える関係を作っておくことの重要性を痛感しました」

その後、対策を強化。

地震発生時、隣近所の安否を迅速に確認して救助につなげようと「無事です」と記されたタオルを玄関などに掲げ、安否を知らせる訓練を毎年行っています。

③宅地開発で急増した住民をまとめるため、18年にホームページを作ったのは、名古屋市の「上志段味かみしだみ 自治会」（約2200世帯）です。

子育て中の女性2人による「IT推進委員」が中心となり、地域情報や、ゴミ収集のカレンダーなどを掲載しています。

会長の水野久さん（72）は、「イベントに参加する親子連れが増え、働き盛りの人も、できる範囲で活動に協力してくれています」と話します。

④町内会費をスマートフォン決済アプリ「Pay Pay」で支払えるようにした例

埼玉県蕨市の「中央3丁目土橋町会」（約510世帯）では今春からキャッシュレス決済を導入。従来の集金は、現金を持ち歩くリスクがあり、お釣りの準備も必要で、集めた現金の管理にも手間がかかっていました。

ペイペイの導入で効率的に集金できるようになり、活動に参加してもよいという人が新たに出てきたそうです。

⑤滋賀県彦根市の「大藪団地第2部自治会」（約300世帯）では昨年、紙の回覧板と併用する形で、「LINE」で共有したい情報を発信しています。

現時点での登録世帯は全体の3割程度ですが、会長の日田裕之さん（66）は「瞬時に情報が共有でき、災害への備えや防犯対策にもなります。引き続き登録を呼びかけていきたい」としています。

⑥【B論】解散し有志で再出発…会費廃止し負担減らす

「半強制的に町内会に入らされたり、役員を押し付けられたりするのはおかしい」。東京都の会社員男性（45）は憤ります。

引っ越してすぐに、「順番だから」と、昨年度まで2年間役員を任されました。夫婦共働きで幼い2人の子供がおり、会費や祭りの寄付の集金、祭りやイベントの準備や運営など、負担は大きかったそうです。任期終了時に、古参の役員から「来年も」と頼まれ、断るのも苦労したといいます。

⑦総務省が2021年、全国の600市区町村を調査したところ、加入率は10年度の78%から20年度には71・7%に低下していました。

回覧板による行政情報の伝達、清掃活動、防犯パトロールなど役割は多く、役員の負担は重くなります。

⑧少子高齢化の影も忍び寄っています。

秋田県大館市では23年、相次いで二つの町内会が解散しました。町内会長だった若狭幸夫さん（76）は、「10年以上会長を務めてきたが、周囲が高齢で誰も後任を引き受けてくれなかった。もう

限界で、解散するしかなかった」と話します。

当面は残った会費で防犯灯やゴミ捨て場の維持・管理を続けていますが、その後の見通しはたっていないといいます。

⑨従来の形にとらわれない取り組みも出てきています。

19年に発足した甲府市の「桜盛会」（約30世帯）は、高齢化などを理由に町内会を解散させ、新たに防災に活動をしぼって再発足の住民組織です。

防災マニュアルを作成し、高齢者が行きやすい場所に避難所を独自に確保。

一方、これまで集めていた会費を廃止し、有志の役員のみで運営するなど住民の負担は大幅に減らしました。会長の望月正人さん（70）は「住民の目線に立ち、本当に必要な活動に力を注ぐのが本来あるべき姿では」と話します。

⑩東京都武蔵野市では、一部を除き市内に町内会は存在しません。

各地に公設民営の施設「コミュニティセンター」があり、住民有志で自発的に運営。趣味や運動の教室、お祭りなど様々なイベントを実施しています。市は財政支援を行いますが、運営に口出ししません。

山梨総合研究所主任研究員の渡辺たま緒さんは「SNSの普及であえて近所の人と付き合わなくても、気軽に人とつながれる時代。負担の大きい町内会での活動に意義を見いだせない人は増えており、運営が行き詰まる事例が増えてくる」と予想します。

住民同士が助け合える地域にするためには「NPOやボランティア団体との連携など、様々な可能性を模索することが必要です」と話しています。

⑪総務省によると、2023年4月時点で全国に約29万5000の町内会があります。

町内会は地方自治法で「一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体」と位置づけられ、地域によって「自治会」や「町会」など呼び方は様々です。

任意団体であり、法的な加入義務はありません。

⑫起源は諸説ありますが、1923年の関東大震災が契機となり、各地で結成された自警団が町内会へと発展したとみられています。

40年の内務省（当時）訓令で全国的に整備され、戦時体制を支える組織として重要視されました。戦後は、連合国軍総司令部（GHQ）により一時解散させられましたが、GHQの占領統治が終わると、復活しています。

山梨総合研究所の渡辺さんは「海外にも住民と行政の仲立ちをする似た組織はありますが、日本の町内会の特徴は、全国的に網羅され、様々な活動をしていることです」と話します。

⑬国や自治体は町内会活動を支援しており、1991年の地方自治法改正で、町内会が法人格を取得して、不動産などを所有できるようになりました。

2023年には、総務省が全国約50の町内会で情報共有にSNSを活用する実証実験を実施。活動活性化のため、全国に展開できるかが問われています。

放送大学教授（都市社会学）の玉野和志さんは「存続させていくには、メンバーや役員の負担を軽減する工夫が重要。防災などは外部の団体に任せ、内外との連絡調整を担う機能に限定するのも一つの案でしょう」と話しています。

（読売新聞）

高齢化 孤独死

1. ■ 令和 6 年警察取扱死体のうち自宅で死亡した一人暮らしの者について 2025 年

<https://www.npa.go.jp/news/release/2025/20250401002.html>

概要

① 令和 6 年中における警察取扱死体 20 万 4,184 体のうち、自宅において死亡した一人暮らしの者は 7 万 6,020 体（37.2%）でした。

<https://www.npa.go.jp/publications/statistics/shitai/hitorigurashi/R6nennreikaiso-ubetu.pdf>

② 孤独から社会とのつながりへ：より健全な社会への道を描く WHO 社会関係委員会

<https://www.who.int/publications/i/item/978240112360>

WHO の社会的つながりに関する委員会によるこの画期的な報告書は、社会的孤立と孤独が蔓延し、健康、幸福、そして社会に深刻な影響を与えているにもかかわらず、十分に認識されていないことを浮き彫りにしています。

最新のエビデンスに基づき、この報告書は緊急の行動の必要性を強く訴えています。

社会的つながりを強化するための実用的かつ拡張可能な解決策を概説し、政策立案者、研究者、そしてあらゆるセクターに対し、社会的健康を心身の健康と同様に緊急に扱うよう呼びかけています。

委員たちは、より強い社会的つながりが幸福感を向上させ、予防可能な死亡を減らし、教育と経済の回復力を高め、つながりの喪失による社会的・経済的負担を軽減する未来を思い描いています。この報告書は行動への呼びかけであり、よりつながりのある、より健康的な世界を築くための招待状です。

外国人問題

1. ■国交省 マンション価格過去最高 外国人取得の実態把握へ『財界』2025 年 8 月 7 日

<https://www.zaikai.jp/articles/detail/5458/1/1/1>

要約

1. 町内会は防災・防犯の要として機能しつつも、担い手不足や高齢化で存続が困難に
災害時の情報共有や地域支援に町内会が有効である一方、役員の負担や高齢化により解散する例も増加。加入率も低下傾向にあり、地域コミュニティの維持が課題となっている。
2. IT 活用や柔軟な運営で負担軽減と参加促進を図る動き
LINE やホームページ、キャッシュレス決済などを導入し、情報共有や集金の効率化を進める町内会も登場。
会費廃止や有志による運営など、従来の枠組みにとらわれない再編も進んでいる。
3. 町内会の今後は多様な連携と役割の見直しが鍵
任意団体として法的義務はない町内会は、行政支援や法人格取得など制度的な支援を受けつつ、NPO やボランティアとの連携、役割の限定化などを通じて持続可能な形を模索している。

概要

①25 年上半期の首都圏の新築マンション 1 戸当たりの平均価格は過去最高に都心部を中心とした新築マンション価格の高騰が一層進んできた。

人件費や資材価格の上昇で建築費が高い状況が続く。

海外マネーの流入で地価も押し上げられており、参院選では外国人による不動産取得への規制強化も論点の 1 つとなった。

国交省は、外国人による不動産取引動向などの実態把握を進める方針だ。

②不動産経済研究所が 7 月中旬に発表した 25 年上半期（1～6 月）の首都圏の新築マンション 1 戸当たりの平均価格は、前年同期比 16.7%上昇の 8958 万円で、過去最高。

千葉県を除く地域でそろって上半期として最高値を更新。

特に、東京 23 区では、20.4%上昇の 1 億 3064 万円と高騰しており、3 年連続の 1 億円台となっている。

③発売戸数は、11.2%減の 8053 戸で、新型コロナウイルス禍でモデルルームが営業できない時期があった 20 年に次ぐ低水準となった。

富裕層による販売は好調だというもの、物件数が少ないことも販売価格上昇の一因で、初月契約率は 7 割を下回り、在庫数の増加が顕著になってきた。

前年 6 月末との比較で、在庫数は今年 6 月末に 608 戸増の 6026 戸に上っている。背景には、子育て

て世代などを中心に、賃貸や中古、郊外に立地する物件を探す動きが強まっていることがある。

④一方、不動産取得に関して、具体的に外国人に対象を絞ってどのような対策を取れるのかは判然としない。

一部の民間事業者は新築マンションの販売で投機的な購入を抑制する対策を取っているものの、購入者の国籍などを限定するのは困難だ。

⑤中野洋昌国交相は、「不動産取引の主体や価格、頻度など、不動産市場の動向の把握に努めている」と説明。

政治情勢や世論も見極めながら、省としてどのような対策を取ることができるのか検討を加速する必要性に迫られそうだ。

民泊

7. ■大阪中心地巨大民泊マンション誕生 不安「騒音」 週刊現代 2025 年 8 月 15 日

<https://gendai.media/articles/-/155613>

要約

1. 巨大民泊マンションの建設に住民が強く反発
大阪市此花区に建設中の 212 室規模の民泊施設に対し、近隣住民は騒音・臭気・交通渋滞・安全面などへの懸念から反対の声を上げている。
2. 事業者の説明不足と計画変更が不信感を招く
当初は賃貸マンションとして説明されていたが、後に民泊専用施設へ変更されたことが住民に突然伝えられ、説明会も開業直前に開催されたため、住民の不満が高まっている。
3. 住民団体が署名活動などで抗議を継続
「此花区特区民泊反対有志の会」は、事業者の対応に不信感を抱き、オンライン署名などを通じて営業中止を求める活動を展開しており、すでに約 2 万 2000 の賛同を集めている。

概要

①212 室を有する巨大民泊マンションの建設に憤る住民たちの本音とは。

「こんな計画、すぐに止めてほしい！ 事故が起きてからでは遅いんです！」

「施設の屋上でバーベキューができるとのことですが洗濯物に臭いがついてしまう」

「24 時間交代で屈強なガードマンを立たせることはできないのか？」

②京セラドームからほど近い大阪市此花区の集会施設で 4 月 1 日に開かれた「民泊施設開業のための説明会」。

主催した事業者には、集まった近隣住民から怒声が浴びせられた。

③「普通の民泊施設には、年間 180 日までしか営業できないという制限があります。一方、『特区民泊』は『多様な宿泊ニーズに応える』という名目で 1 年間通して営業ができるため、収益性が高い。ホテルとは違って住宅を転用できる制度になっているため、事業への参入コストも低く抑えられます。」

④総部屋数 212、年間宿泊者数約 19 万人を見込む天然温泉つき民泊マンション「THERISE 大阪ユニバーサルベイスайд」は、市内の宿泊施設不足を解消する「観光の救世主」と期待されているが、一方近隣住民の間では困惑が広がっているのだ。

RISE の営業中止を求めてきた「此花区特区民泊反対有志の会」の一人だ。

同マンションの周辺住民 8 名で構成され、事業者に対して計画の見直しを訴えている。

「'23 年 3 月に着工したこのマンションは、元々は賃貸マンションとして運用され、空き部屋が出た場合には民泊利用をする……と説明されてきました。」

それが私たちは今年の 2 月にいきなり、『建設計画を変更し、民泊専用施設にします』と聞かされました。普通のマンションにするより民泊のほうが儲かると判断したのでしょう。

⑤巨大マンションに外国人観光客が日々訪れれば、必ず騒音問題が生じます。

また、周辺にゴミが散乱する恐れがある。

業者側は『常時スタッフを駐留させる』『宿泊客にゴミの出し方を徹底指導する』と言いますが、そんなことでは不安は消えません。近隣の道路は狭く、宿泊客がタクシーやレンタカーで戻ってくれば渋滞しますし、通学・帰宅時の子供たちの安全も心配です」

さらには夜 9 時まで屋上 14 階でバーベキューが可能なため、夜中に騒ぎ声が聞こえたり、洗濯物が汚れたりすることも懸念しているという。

⑥実は特区民泊施設を開業するにあたっては、事業者は近隣住民に対して説明会を開く義務がある。そこで事業主は、開業 3 ヶ月前の 4 月 1 日に周辺住民を相手にした説明会を開いた。

「集まった住民は、開業直前になって説明会が開かれたことに怒り心頭でした」（同会代表）

「話し合いに誠実に向き合わない事業者と、信頼関係は構築できません。今後も反対の声を上げていき、自主撤退を検討してもらいたい。現在、民泊中止を訴えるオンライン署名を行っていて、約 2 万 2000 の賛同が集まっています」（同会代表）

6. ■巨大民泊マンションまでできる大阪市内で広がる住民不安 週刊現代 2025 年 8 月 15 日

<https://gendai.media/articles/-/155614>

要約

1. 大阪で民泊施設が急増し、騒音やゴミなどの住民トラブルが深刻化
特に中央区島之内では、夜間の騒音や迷惑行為に対する苦情が急増しており、住民の生活環境への影響が懸念されている。
2. 中国系事業者による民泊運営が拡大し、高収益構造が背景に
大阪の不動産価格の割安さや中国人観光客向けの集客ノウハウにより、中国系事業者が民泊市場に多数参入。情報ネットワークの活用で開業が加速している。
3. 行政による規制強化と費用負担の見直しが求められている
住民の不満を受け、宿泊税の導入や清掃費用の補填、住宅密集地での民泊制限など、民泊事業の適正化に向けた政策対応が急務となっている。

概要

①民泊急増への不満は大阪全土に広がっている。大阪市によると、昨年の「騒音」「ゴミ」「迷惑行為」などの民泊に関する苦情件数は 3 年前に比べて 4・5 倍にも増えたという。

民泊マンションの開業が集中しているのが、道頓堀にほど近い中央区島之内。この地区を歩くと、「民泊施設」という文字が書かれたマンションがいくつも目に飛び込んでくる。

②島之内に20年以上住んでいるという60代の男性「とにかく夜中になるとやかましくてしゃーない。みんな家族や友達と日本に来てて、お酒も飲んでるから周りに遠慮がない。ホテルやったら、中に入ってくれば音はあんまり聞こえへんけど、民泊の場合、建物の壁が薄いから外まで騒音が漏れてくる。スーツケースを引きずるガラガラ音に毎日うんざりしてますよ。

③大阪の「民泊マンション」急増の一翼を担っているのは、中国人事業者だ。

島之内の民泊施設もまた、多くが中国人によって運営されているという。

阪南大学の松村嘉久教授の調査によると、大阪市内で認定を受けた特区民泊約5600件のうち中国人または中国系法人が運営している施設が41%にも上がることが判明。

その背景について、実際に大阪で民泊を運営する張志强さん（仮名、40代）が説明する。

「大阪の不動産価格は、東京に比べると割安なんです。大阪では2LDKぐらいの大きさの部屋の家賃が高くて月20万円程度。それを1泊2万円から3万円で貸し出します。ひっきりなしに観光客が泊まりに来るので、1部屋の月収入は60万円から90万円になります。月の儲けは1部屋で30万円以上と収益性が高いし、中国には民泊専用のアプリがあるので、それを活用すれば集客も簡単です。」

④大阪にはすでに多くの中国人ネットワークが存在していて、情報交換がしやすいことも、中国人による民泊開業が相次ぐ理由のひとつだという。

張さんが続ける「民泊開業について、どの地区が観光客に人気か、どのマンションが売りに出ているかといった情報もすぐに手に入ります。そのコミュニティ内で『民泊は儲かる』と話が広まると、また別の中国人が、中国人観光客向けの民泊業をはじめ……というサイクルができています」

⑤民泊トラブルの増加を受けて、中国系事業者の間では日本人スタッフのニーズが急激に高まっているとも張さんは証言する。

「住民から事業者への苦情電話は増えています。そういう電話に中国人が対応すると『日本語もろくにできないのに民泊をやってるのか！』とさらに怒り出します。だから、説明役・謝り役として日本人スタッフは必須。一般的なホテルより2割以上高い給料を出して、日本人を募集していますよ」

民泊マンションの事業者たちは決して違法なことをしているわけではない。

だが、「私たちの静かな暮らしを邪魔して、大儲けしているヤツらがいる！」という感情が住民の不満の根底にはある。

⑥大阪に限らず、行政がやみくもに民泊の許可を出し続ければ、地域住民の不満が爆発するのは必至だ。

前出の行政書士石井氏は「早急な対策が必要」と指摘する「民泊宿泊客が街中に散らかしたゴミを清掃するにもおカネがかかります。その原資は地域住民の税金ですから、『なぜ自分たちのおカネで旅行者のゴミの始末をしなければならないんだ』という不公平感が募ります。

まずは民泊事業にも宿泊税を導入して、そのおカネを市中清掃費用に充てるなどの対策が必要でしょう。より抜本的な対策としては、住宅密集地では民泊事業を制限したり、民泊施設が都市部に集中しないように地方へも分散させる等の政策対応が求められるのではないのでしょうか」

（「週刊現代」2025年08月18日号）

5. ■トラブル続き特区民泊に寝屋川市が「NO」の決断 産経 2025 年 8 月 12 日

https://www.sankei.com/article/20250812-Q35TK2LEZBKQHGGDVM45MJLM3E/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①一軒家やマンションの居室を宿泊用に通年で営業できる「特区民泊」について、大阪府寝屋川市は 12 日、市内のまちづくりに良好な住環境を維持するため、実施可能なエリアから離脱すると表明した。

国家戦略特区から外す手続きを進められるよう、7 日付で大阪府に申立書を提出した。

②大阪府内で特区民泊が実施できる自治体は同市を含む 36 市町村。

寝屋川市は平成 31 年 4 月に中核市に移行し、申請にかかわる事務が府から移管されていた。

令和元年度に 2 件の特区民泊を認定している。

一方、旅館業法に基づく簡易宿所が 5 年度以降、10 件新たに開業している。

③民泊利用者によるごみ出しトラブルや深夜の騒音などに懸念が高まり、市は住民の生活環境を優先する方針と異なると主張。

広瀬慶輔市長は「住宅都市としての新たなブランド構築に特区民泊は不要だと判断した」などとコメントした。

④特区からの離脱には、特区民泊を行うエリアを定めた区域計画から同市を除外する必要があると、市は府を通じて手続きを進めることになる。離脱が認められた場合、既存の 2 件の扱いは事業者側と相談する。事業を継続する場合は、簡易宿所に移行することが想定されている。

⑤大阪市の特区民泊は、大阪・関西万博の開催で訪日客を中心とした宿泊需給の逼迫に備えて導入された。

大阪府の吉村洋文知事は、特区民泊以外の宿泊施設が充実し、一定の役割を果たしたことを念頭に「特区民泊の新規申請受け付けをいったん停止すべきだ」と言及している。一方、大阪市は 7 月下旬、規制のあり方を議論するプロジェクトチーム（PT）会議を開催。

一定規模を超える店舗などの立地が認められない「住居地域」も営業できる地域から除外することなどが検討され、横山英幸市長は「できる限り（関係機関と）協議を進め、可能な対策は年度内に行う」と述べた。

4. ■インバウンドの光と影??大阪・特区民泊はどこへ向かうのか 楽待 2025 年 8 月 28 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/379830?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

要約

1. 特区民泊の急増と住民トラブルが深刻化

大阪市では特区民泊が約 6500 件に達し、全国の 9 割を占める。騒音・ゴミ・制度違反などの苦情が急増し、住民の生活環境への影響が顕著になっている。

2. 外国人事業者の参入と在留資格の悪用懸念

中国系事業者による民泊運営が集中し、一部では「経営・管理」ビザを利用した不適切な在留目的が問題視されている。政府は資本金要件の引き上げなど、制度の厳格化を進めている。

3. 制度見直しと地域調和への対応が急務

大阪市は制度再設計に着手し、参入規制や住居地との線引きを国と協議予定。国際化を前提に、住民の不安を軽減する仕組みづくりと施設の全件調査が求められている。

概要

①民泊規制強化が見込まれる局面に差し掛かる中、どのような課題が浮上し、どのような対策が求められるのか。

楽待会員へのアンケートや大阪市の横山市長へのインタビューも交えて迫る。

②政府は国家戦略特区法に基づいて特区民泊の枠組みを設け、2016 年の東京都大田区を皮切りに受付を開始。

その後 2018 年にいわゆる「民泊新法」が施行され、全国一律の登録制、年間営業上限 180 日、家主不在型の管理委託義務といったルールが整えられた。

③特区民泊は最低宿泊日数が 2 泊以上という制限以外は、運用の自由度が高い。

年間 180 日しか営業できない一般的な民泊と違い、通年で客を受け入れることができる。

その一方、民泊側からの報告や民泊への監督といった仕組みがゆるく、海外に在住するオーナーや外国籍事業者の実態把握、苦情への対応などがおろそかになりがちだという構造的弱点が指摘されている。

④大阪市は逼迫する宿泊需要に対応しようと、万博開催が決定する前の 2016 年から特区入りし、現在市内に約 6500 件の特区民泊が存在する。

これは、制度を導入した全国 8 つの自治体の施設の約 9 割を占める数だ。2025 年 6 月末時点では、東京都大田区が 325 件、新潟市と北九州市がそれぞれ 3 件、それに特区からの離脱を表明した大阪府寝屋川市が 2 件などと、認定件数に大きな差がある。

⑤大阪市内に寄せられる苦情の件数は急増。2021 年度の約 90 件から、2024 年度は約 400 件と 4 倍ほどに増えた。

内訳は、制度違反の 1 泊滞在が約 200 件、ゴミが約 100 件、騒音が約 90 件、標識未掲示が約 80 件（※複数回答も含まれる）となっている。

生活環境に直結するものも多く、狭い道路で送迎を行うための路上停車や、運営会社に電話で問い合わせても日本語が通じないといったトラブルも増加している。

⑥阪南大学の松村嘉久教授は、特区民泊の状況をつぶさに観察してきた 1 人だ。

拡大の特徴として地域的集中、大阪環状線外側の増加率の高さ、中国系事業者の多さを挙げる。

「約 6500 件のうち都心部の中央区・浪速区で 2200 件を超え、西成区も約 1700 件が集中する。

2022 年末と比べると、西成区・東成区で 2.3 倍、此花区は 3.7 倍に。中国系事業者は西成区・東成区で 6 割に迫る勢いだ」

マンションを中心に設置される中央区・浪速区と比べ、環状線外側では低層の建物で面的な拡大が進み、住民の体感する民泊や外国人の増加が著しく、クレーム対応が機能しない事業者への不満も募っているという。

「事業者の中には、部屋の掃除だけすればいいという感覚で、苦情対応の態勢をとっていないところもある。西成区などを歩くと、日中はほぼ外国人ばかりだと感じる状況で、住民が不安になるのも当然だと思う」

⑦楽待会員の不動産投資家

※アンケート実施概要 2025 年 8 月 14～18 日 答数：86 人

推進すべき約 13%

条件付きで推進すべき約 41%

推進すべきではないが約 34%

大阪府の吉村洋文知事は 7 月、宿泊施設供給の充足や生活環境の課題などを理由に、新規受付の一時停止を提案した。

これを受け、大阪市は 7 月下旬から、制度の再設計プロジェクトチームでの議論を始めている。

市は 9 月をめぐり制度設計の方向性を示す見通しで、外国人観光客の大量流入と海外事業者の運営がもたらす現場課題を、制度・運用の両面でどう抑え込むかが焦点となっている。

大阪市の横山英幸市長

「市内の宿泊稼働率が約 85%と宿が取れない状況になり、特区民泊という受け皿を整備した。その後、訪日客が約 2 倍となっても宿泊稼働率は約 75%で、特区民泊が果たした役割は一定程度あったと考えている」

「ポイントは参入規制で、参入のしやすさは重要だが野放しにしない。住居地と商業地の線引きを含め国と協議したい」

⑧特区民泊運営の課題とは別に、民泊事業に関するペーパーカンパニーを設け、日本の在留資格を得ている外国人がいることを問題視する議論も続いている。

このスキームで用いられるのが「経営・管理」の在留資格で、外国人が日本で企業などをするためのビザだ。取得条件は、日本国内に事業所があり、資本金 500 万円を積むことなどで、2024 年は約 6000 人がこの資格を得ており、うち 4000 人超が中国籍となっている。

⑨阪南大学の松村教授によると、500 万円ちょうどの資本金で特区民泊を事業に含む会社を立ち上げ、日本に移住する中国人が増えているという。

「収益を上げづらい地域で特区民泊が増えるのは『経営管理ビザ』で日本に入りたい中国人の動きがある。ビザ斡旋や入国後の不動産売買で稼ぐ中国人業者もあり、本来の目的と異なるヒト・カネの動きが生まれている」

⑩こうした中、在留管理制度が変更されることが明らかになった。

出入国在留管理庁が「経営・管理」の取得条件を厳格化しようとしているのだ。

資本金の条件を 500 万円以上から 3000 万円以上と 6 倍にし、常勤職員を 1 人以上確保することが必要になるため、一気に条件が厳しくなる。

この仕組みは 10 月中にも施行される見込みで、出入国在留管理庁によると、「経営・管理」の資格で日本に滞在する外国人 4 万人超のうち、資本金 3000 万円以上の条件を満たしているのはわずか 4%

ほどだという。

⑪この動きについて、阪南大学の松村教授は、誠実に経営を行っている層まで、日本での事業を諦めてしまう可能性を指摘する。

「かなり乱暴なルールの改変だ。新たな条件では、日本に留学し日本での就労を経た、健全な零細起業家の道が閉ざされると思う。事業者が玉石混交である実態が把握されておらず『玉』までいなくなってしまふ」

⑫大阪市の横山市長も、在留資格制度への問題意識は持ちながらも、国際化自体は受け入れるべきで、そのためにも制度の改善が重要だと話す。

「特区民泊が就労ビザにつながる話があるが、市がそれを狙っているわけではない。大前提として国際化は受け入れて進むべきだ。その上で、住民が不安にならないよう仕組みを直し、施設の全件調査も行いたい」

（楽待新聞編集部）

3. ■「特区民泊」離脱意向を調査 大阪府、住民トラブル受け 2025 年 8 月 23 日

<https://news.jp/i/1331892310440182211>

概要

①国家戦略特区制度に基づく「特区民泊」について、大阪府が府内市町村に、対象区域からの離脱を含む今後の対応に関する意向を調査していることが分かった。

施設が集中する大阪市での近隣住民トラブルを踏まえ、吉村洋文知事は新規の募集停止を提唱。

外国人問題が注目を集めた参院選を受けて、政策転換も視野に検討する構えだ。

②特区民泊は規制緩和の一環で導入された民泊の一類型で、旅館業法上の許可がなくても営業が可能。

国内施設は大阪市を中心として府内に集中し、6 月時点で 95%を占める。

増加に伴いごみや騒音を中心に住民とのあつれきが目立つようになり、市は制度改定に向けて検証チームを設けて議論している。

府は全 43 市町村中、2 政令市と 7 中核市を除く 34 市町村を対象に、照会をかけた。

選択肢は

- (1) 自治体全域で特区民泊の新規申請を受理せず、制度から離脱
- (2) 住宅地では新規申請を受理せず、特区民泊の実施可能地域を限定
- (3) これまで通り
- (4) 実施可能地域をさらに拡大—で、28 日までの回答を求めている。

（共同通信社）

2. ■「特区民泊の廃止を」簡易宿所の組合などが大阪府市に要望 産経 2025 年 8 月 29 日 藤谷 茂樹

https://www.sankei.com/article/20250829-4HPWBJKSEZKLBEROPFCMTNG4DM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

要望

1. 特区民泊の廃止を業界団体が要望
大阪市に特区民泊が集中し、騒音やごみ出しなどのトラブルが多発していることから、旅館・ホテル業界団体が制度の廃止と新規受付停止を求める要望書を提出した。
2. 地域住民との摩擦と業界への悪影響が懸念
民泊転換による住民の立ち退きや、観光業への理解の低下が報告されており、業界全体への信頼喪失が懸念されている。
3. 大阪府市が制度見直しへ議論を開始
大阪市はプロジェクトチームで規制のあり方を検討中で、大阪府も市町村への意向調査を実施。特区民泊の政策転換に向けた動きが本格化している。

概要

①マンションの居室や一軒家を宿泊用に通年営業する「特区民泊」の廃止を求め、大阪府簡易宿所生活衛生同業組合と大阪府旅館ホテル生活衛生同業組合は 29 日、大阪府と大阪府に要望書を提出した。

全国で実施する特区民泊のうち約 95%が集中する大阪府で、宿泊者によるごみ出しや騒音などトラブルが多発しており、要望書は「安心安全な都市生活を破壊する」と主張している。

②特区民泊は国家戦略特別区域法に基づく制度で、保健所設置自治体単位で実施。

認定施設は 6 月末時点で大阪府市を含む 8 つの自治体に 6899 件あり、うち約 95%を大阪府市が占めている。

宿泊者のごみ出しや騒音による地域住民とのトラブル、外国人による不動産取得の素地になるなど多くの課題を抱えている。

③両組合によると、市内ではアパートのオーナーが変わり、民泊運営に転換しようと住民を追い出すような事態も発生しているといい、観光業に対する住民理解の低下など業界全体への影響が懸念されるといふ。

市観光課に要望書を手渡した府旅館ホテル生活衛生同業組合の岡本厚理事長は「これ以上増やさないことは、すぐに対応してほしい」と、廃止に向け新規受け付けを停止するよう求めた。

④大阪府市では規制のあり方を検討するプロジェクトチームで課題整理と対策の作成に取り組む。府も府内市町村に今後の対応に関する意向調査を実施しており、府市ともに政策転換に向けた議論が始めている。

1. ■ 共用部分が真っ暗に…家賃 2.5 倍騒動マンションで新たなトラブル 2025 年 8 月 28 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt0f7d54012ee64218a6563fdc26c5f3be>

要約

1. 共用部の電気未納により安全設備が停止
東京・板橋区の築 40 年以上の賃貸マンションで、オーナーの電気料金未納により照明や火災通報システムが停止。住人の安全が脅かされ、管理費を支払っている住人から不満が噴出している。
2. 所有者変更と民泊利用を巡る混乱
2025 年 1 月に中国系企業が所有者となり、家賃の大幅値上げ通知や無届けの民泊利用が発覚。住人の退去を狙った可能性も指摘され、所有者はその後変更されるも、根本的な問題は未解決。
3. 自治会による電力契約で一時対応も、法的責任はオーナーに
電力契約は自治会が引き継ぎ停電は回避されたが、住人が電気代を頭割りで負担する状況に。弁護士はオーナーの維持管理義務違反を指摘し、損害賠償請求の可能性を示している。

概要

①東京・板橋区にある築 40 年以上・7 階建ての賃貸マンションでは、2025 年 7 月、共有部分の照明が点灯せず、部屋の中のテレビ(地上波・衛星放送)もつながらなくなりました。

また、住人によると「火災の通報システムも動かない。

火事が起きてわからない状態」といい、住人らの身の安全まで脅かしています。

住人らが東京電力に確認すると、オーナーが支払うはずの共用部分の電気料金が 2025 年 5 月から未納とみられることが発覚しました。

住人は家賃とは別に管理費・共益費として毎月約 3500 円を支払っているため、住人の 1 人は「オーナーが払うべきものを払っていないのは無責任。嫌がらせなのかなと感じた」と怒りを露わにしました。

②騒動の裏側には、“家賃騒動”や所有会社の変更などがあります。

2025 年 1 月、公共料金をはじめとする諸費用の増加のためとして、“家賃を 7 万 2500 円から 19 万円に変更する”という内容の通知書が突然住人の元に届き、5 月にはエレベーターが使用禁止になりました。

実は、1 月に所有者が“中国系企業”に変更され、空き部屋が届けなしに“民泊”として使われていたことが発覚しています(現在は解消)。

当時、住人は取材に対し、「“民泊にするため”に全員を追い出したいんだな」と話していました。

このトラブルが報じられた後、事態は一転します。6 月に再び住人の元に届いた通知書で、「社内において慎重に再検討を重ねた結果、本件を見送ることとしました」として、所有会社が値上げを取り消しました。

また、7 月からは、所有者が別の“中国系企業”に変更されています。

亀井正貴弁護士によると、「住人を追い出して物件の売却や民泊に利用するなど、別の収益を得ようと

している可能性もある」「オーナーが義務を果たしておらず、生活が不便になっているので、損害賠償請求はできる」ということです。

③現状が続くと8月25日にも別の電力も遮断される可能性があり、エレベーターや給水ポンプも使用不可になるということで、折り畳み式ウォータータンクを購入したりバケツや風呂に水を溜めたり、断水に備えている住人もいました。

しかし、停電は解消される見通しだといいます。

これまでは東京電力とマンションの所有者が契約を結んでいましたが、8月23日にその契約は破棄され、今後は東京電力とマンション自治会が新たに契約を結ぶということです。

住人によると、「管理費・共益費(月々約3500円)は今まで通りオーナーに支払ったうえで、電気代を頭割りで支払わざるを得ない状況になる。これがいつまで続くのか見通しは立っておらず、根本的な問題は何一つ解決されていない」ということです。

亀井弁護士は「オーナーは、借りている部屋と同様に共用部分も住人が使用できるように維持・管理する義務がある。義務を果たせていないため債務不履行であり、民法上、違法な状態になる」との見解を示しています。

(「情報ライブ ミヤネ屋」2025年8月22日)

環境

6. ■マンション建設中止仮処分申し立て 東京府中「日照権侵害」朝日 2025 年 8 月 19 日 <https://digital.asahi.com/articles/AST8M2RGCT8MOXIE02TM.html?ref=smartnews>

概要

①東京都府中市で建設中の 10 階建てマンションをめぐる、日照権や環境権を侵害されるとして、近隣住民ら 11 人が 19 日、工事の中止を開発会社と建築業者に求める仮処分を東京地裁立川支部に申し立てた。

②マンションは旧甲州街道沿いの屋敷林跡地に建設中で、完成すると高さ 30 メートル超になる予定という。申し立てをした 11 人は、10 階建てマンションの北側に隣接する 5 階建てマンションの住民や所有者。

高層マンションの建設により、日照時間が大幅に制限され、自然に恵まれた住環境や景観が破壊されると主張している。

③開発会社は朝日新聞の取材に「担当者が不在で対応できない」とし、建築業者は「仮処分申し立ての事実関係を確認する」と答えた。

5. ■中野サンプラザ跡「タワマン建てないで」 区民が再開発の意見交換会 2025 年 7 月 24 日 <https://digital.asahi.com/articles/AST7S03B8T7SOXIE03WM.html>

概要

①中野サンプラザの再開発後のまちづくりを巡り、区は 23 日夜、区民らが参加する意見交換会を開いた。

「緑が豊かな都市空間」などを求める声があった一方、「跡地に投機対象となるようなタワーマンションを建てないでほしい」といった意見も出た。

②区民約 20 人が参加し、酒井直人区長も傍聴した。

ある参加者は、再開発後のまちづくりについて、大阪の『うめきた広場』などを例に「緑が豊かで木陰のある、歩きやすい広い都市空間」を求めた。

渋谷の複合文化新設「Bunkamura」などを参考にし、サブカルチャーや芸術の発信拠点をつくるという提案もあった。

③一方、建て替えそのものへの注文も出た。

まちの持続可能性のため「投機目的で人が住まないようなタワーマンションにしないで」という意見が複数あった。

「歴史的価値のある今のサンプラザを再利用すべきだ」など、建て替えに反対する声も聞かれた。

④区は今後、区民や関係団体の意見などを参考に、再開発計画の根本にあたる「再整備事業計画」を見直す。そのうえで、来年 3 月にも新しい計画案を示す方針だ。

5. ■ 中野サンプラザ建設費高騰の衝撃 「前例ない」野村不動産 朝日 2025 年 4 月 23 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST4J2JZPT4JOXIE04NM.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

要約

1. 中野サンプラザ再開発が事業費高騰で白紙に
野村不動産が進めていた再開発計画は、ゼネコンの見積もりが 2 カ月で約 900 億円増加するなど、過去に例のないコスト高騰に直面し、認可申請を取り下げる事態となった。
2. 区の財政と計画進行に影響が懸念
中野区は再開発に伴う転出補償金 400 億円を新区役所建設費などに充てる予定だったが、計画の頓挫により財政への影響や事業の遅延が懸念されている。
3. 計画見直しと採算確保のための提案が進行中
野村不動産は住宅増や建物規模の縮小、ツインタワー案などを提案し、採算性の確保とゼネコンの参入拡大を図っているが、当初の構想からは大きく変化している。

概要

①数千億円規模の再開発の計画が白紙になるという、異例の展開となった中野サンプラザ。

事業者の野村不動産を苦しめたのが、事業コストの高騰だ。

世界的な資源高に円安、人手不足が加わり、追い込まれていった。

2024 年 8 月末、工事を担うゼネコンが出してきた見積もりに目を疑った。2 カ月前のものに比べて、費用が 900 億円も上がっていた。設備工事費が想定 of 3 倍、エレベーター工事費が 2 倍。トラック運転手の残業時間が規制され、輸送力の不足が懸念される「2024 年問題」で人件費も上がっていた。工事期間が建設業者の繁忙期と重なることも、コストを押し上げていた。

②想像をはるかに超えた高騰にうなだれた。「過去に前例がない」

タイミングも悪かった。

野村不は直前の 7 月に東京都に建て替え計画の認可申請をしたばかりだった。

建て替えは野村不などが事業として、費用を負担して行う。

その計画のままなら、大幅な赤字は避けられない。だが、すでに申請をしてしまっている。計画の修正は最小限にしたかった。同社は外部委託を用いて独自に工事費用を算出。そのデータを元に、高騰費用は「400 億～450 億円」程度に抑えられると踏んだ。その数字を根拠に、ゼネコンに「工事費の妥当性がおかしい」「もっと下がるんじゃないのか」などと、見積もりの見直しを求めた。

だが、ゼネコン側も苦しい立場だったとみられる。「サブコン（実際に工事をする専門会社）から上がって

きた見積もりは我々の想定以上。大幅な削減はできない」

③24 年 10 月、野村不の幹部は区役所を訪ねた。

中野区長の酒井直人に、計画を大幅に見直すために認可申請を取り下げると伝えるためだ。

酒井は、こう切り出したという。

「私の目を見て話して欲しい。900 億円も工事費が上がったなんて本当なんですか？」

野村不の幹部は「正直、私も驚きまして……」と言葉を選ぶように答えた。ただ、「今の計画で事業を進めるのは無理ですが、ぜひ続けたい」とした。

酒井は「実現のために調整していきましょう」と応じたという。

④区には、再開発で事業者から「転出補償金」400 億円が支払われる見込みで、区は新区役所の建設費の負担（約 260 億円）などにあてる予定だった。

頓挫となれば、区の財政に大きな穴が開く可能性もある。区役所内には「事業者を選び直したら、何年計画が遅れるかわからない」（区幹部）という恐れもあった。

酒井は同月 24 日の会見で、建て替え案の見直しを表明したが、「今の事業者と進めていく」と強調した。事業費高騰を急に告げた野村不に不信感を抱いた、酒井に近い区議は「野村を事業者に選び続ける合理的理由を示すべきではないか」と進言したが、酒井の考えは変わらなかった。

⑤野村不は採算性を確保するため、「住宅増」を提案。その後、建物の規模を縮小して、幅広くゼネコンを参入させて価格を抑える「ツインタワー」案も示した。

酒井が区民や区議会に示していた、新たな中野サンプラザの姿は徐々に失われていった。

4. ■中野サンプラザ跡、野村不が「ツインタワー」案 区議「全く別物に」2025 年 1 月 29 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST1Y235TT1YOXIE00PM.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①中野サンプラザ跡「タワマン化」？ 住宅割合 1.5 倍、野村不など案区議会建設委員会などで、区が明らかにした。

事業者側は「住宅割合を 4 割から 6 割に増やし、ビルの高さを低くすれば、多くの建設業者が請け負えるようになって競争性が上がり、収支を改善できる」としているという。

②2 棟の高層ビルの高さは、いずれも当初計画していた 1 棟のビルより低くする。2 棟のうち、高いビルには住宅、オフィス、商業施設に加えて展望施設やホテルを入れ、低いビルには住宅や商業施設、交流施設を入れる。

区は「（当初の再開発計画で目指した）コンセプトを概ね満たしている」としている。酒井直人区長が「サンプラザの DNA」と位置づける多目的ホールは、この 2 棟から独立した形でつくる。ホールの収容人数は 7 千人を軸に進め、屋上は広場にする。

「バンケット（宴会場）や子どもの遊び場と連携する」という区の要望は守っていくという。

区は「具体的な配置や規模は今後の協議となる」として、3 月に具体的な方向性を示す考えだ。

この日の委員会では、区議からは「当初の計画と全然違う建物になった」「2021 年にプロポーザル（入札）で野村不動産と競った東京建物の案に似ている。プロポーザルからやり直すべきではないか」などの意見が出た。

③また区は、今年 4 月からサンプラザ跡地の南側にある広場を一時的に開放する方針も明らかにした。管理費は、再開発の遅れに伴う費用とあわせて事業者負担を求めている、「責任をもって協議、対応したい」との回答があったという。

④跡地に建設が予定されていたのは地上 61 階、高さ約 250 メートルの複合施設「NAKANO サンプラザシティ（仮称）」。

当初の計画では高層棟にオフィスや住宅、展望施設、隣接する低層棟にはホールやホテルが入る予定だった。昨年 7 月の時点で事業費を 2639 億円と見込んでいた。だが、野村不動産が同年 9 月、区に人件費の高騰や物価高を理由に「工事費が 900 億円超増える」と連絡。

区は今年度の着工を断念し、2029 年度内の完成も延期。事業を担う 4 社は都への事業の認可申請を取り下げ、酒井区長が事業の見直しを表明していた。

3. ■ 一切妥協しない」 中野サンプラザ再開発、区長が白紙化決めた理由 2025 年 4 月 25 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST4J35RYT4JJOXIE019M.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

要約

1. 事業費高騰と施設機能の後退により再開発計画を白紙化
野村不動産によるツインタワー案は採算性重視で区民施設が縮小され、区長は「サンプラザの DNA」が損なわれると判断。区民・区議会の意見を踏まえ、事業者との協定を解除した。
2. 老朽化した現施設の再利用は困難、建て替えの必要性を強調
築 50 年のサンプラザは修繕費が高額で収益性も低く、再利用には税金投入が不可避。区長は次世代の施設としての建て替えが妥当とし、再開発の意義を再確認している。
3. 今後は手法を再検討し、区民との対話を重視した再構築へ
市街地再開発事業や定期借地権方式など複数の手法を検討し、説明会やタウンミーティングを通じて区民の声を反映。最低 3 年の遅れを見込むが、誇れる施設づくりを目指す方針。

概要

①酒井直人区長に聞いた。

——事業費の高騰が発端でした。想定していなかったのでしょうか。

私たちも、ある程度の高騰は念頭にありました。

事業者である野村不動産との打ち合わせでも、それを織り込んで計画を立てました。

でも、認可申請にゴーサインを出した後に、工事費が 900 億円も上がると示されました。今になれば、野

村不と工事を担うゼネコンとの意思疎通がどうだったのかと、正直思います。

——事業費の高騰分を賄うため、野村不が新たに「ツインタワー」の計画を示しました。何が問題だと感じたのですか。

2024 年 12 月から翌年 1 月に、ツインタワー案の中身を見ました。

野村不が採算性を重視して、マンションの割合を増やすこと自体は理解できました。

ただ、区民の施設の後退は受け入れられませんでした。

当初の 1 棟案と比べて、展望施設がしぼんでしまい、「サンプラザの DNA」である大ホールは客席とステージがやや遠ざかってしまいました。

子どもの遊び場も 2 層に分かれ不便になった。

これはいかなものかと考えました。

——区議会などで、住宅増案が「タワーマンション化」とも批判されました。

昼と夜の人口割合をバランスよく保つのが、当初の計画のコンセプトです。

マンションとオフィスは民間が収益をあげるためのものであり、我々が必須で求める機能ではありませんでした。

ですが、大ホールやホテル、加えて子どもの遊び場など区民の施設は妥協できません。新しい事業者になったとしても、一切妥協しません。

——判断にあたり、区議会や区民の反対の声をどの程度考慮しましたか。

常に、区民や区議会の、まちづくりに対する意見を聞きながら交渉を進めてきました。（区民と直接対話する）タウンミーティングや議会報告をたびたび行い、その議論も踏まえ、野村不ら今の事業者との事業推進の協定を解除することを決めました。

——「今のサンプラザを残して使い続けられないのか」という意見もあります。

築 50 年の建物ですから床は狭く、天井は低いです。

元々老朽化した建物で、今まで大規模な修繕もしてきませんでした。

23 年に閉鎖してから 2 年近く経ち、今は電気、水道が通っていません。再利用するのに 100 億円以上かかるという試算しましたが、もっと増える可能性があります。

——サンプラザなら、ある程度収入も見込めるのではないのでしょうか。

サンプラザの利益は、コロナ禍前で行って年間 2 億円程度。採算が合いません。

再利用となれば、収支の穴埋めに税金を投入しなければなりません。未来の子どもたちが使う次世代の施設にすべく、建て替えは必要だと考えています。

——18 年の区長選で初当選した時から建て替えを考えていたのですか。

18 年の区長選の時、私はサンプラザの再開発を「見直す」と表明しましたが、「残す」とは言わないよう徹底していました。

前区長の再開発の議論の過程や、収容人数 1 万人というアリーナ（ホール）の規模について問題提起しようとしたのです。そのため、当選後、区民会議を開き、ホールの規模を縮小しました。

——再開発にはメリットがあると。

元々、国の外郭団体から区がサンプラザを取得したときから、再開発は前提という認識でしたが、区長になり、区民や関係者に意見を聞く中で、中野駅と一体で開発してまちの利便性向上やバリアフリーの改

善につながると考え、改めて再開発を決めました。

——当初の計画は「白紙」に戻りました。今後、どうしていきますか。

再開発の手法も含めて再検討するつもりです。

ちゃんともう一回議論して、あらゆる可能性を探ります。民間のノウハウを生かすという意味では、現在適用している、高いビルを建てて、新たな床の一部を売ることで開発の資金をうむ「市街地再開発事業」は有効だと思います。

ですが、土地を貸して運営などを委ねる「定期借地権方式」など様々なやり方があると考えています。

——区民の声を聞く機会も設けるのでしょうか。

今後、説明会やタウンミーティングを絡めながら、区民の皆さんの意見は聞きたい。

新たに決まった事業者に入ってもらうことも一つの考え方だと思います。

これまで、私たちに説明不足の面があったことは認めなくてはなりません。区民からは「一回止まるのは仕方ない」という声も聞きます。

再開発は最低でも 3 年は遅れるとみていますが、区民の皆さんが誇れるものにできるよう、時間をかけて進めていきます。

2. ■ 中野サンプラザ再開発、迷走の末に頓挫 広がった野村不動産との溝 2025 年 4 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST4J25SMT4JOXIE03MM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

要約

1. 建設コスト高騰で再開発計画が大幅修正

野村不動産は当初の超高層 1 棟案から、コスト削減のために住宅比率を増やしたツインタワー案へ変更。しかし、公共施設の縮小や住宅増加により、区民の期待と乖離が生じた。

2. 区民・区議会の反発と「タワマン化」批判が拡大

住宅割合の増加に対し「タワマン化」との批判が強まり、区議会や区民の不満が酒井区長の立場を圧迫。公共性と採算性の対立が深まり、協議は難航した。

3. 最終案が拒否され、事業協定の解除へ

区は野村不の最終案を拒否し、2022 年に締結した事業推進協定の解除を決定。酒井区長は「サンプラザの DNA 継承が不十分」として、事業者変更を含めた再検討に踏み切った。

概要

①「中野サンプラザ」の建て替えは迷走の末、暗礁に乗り上げた。計画が頓挫した 背景に何があったのか。関係者への取材で迫った。

「ホールも展望施設も、がっかりだよな」2025 年 2 月末、中野区長の酒井直人は周囲にこう漏らした。酒井が失望したのは、野村不動産など事業者グループが示したサンプラザの新たな建て替え案だった。

②物価高で高騰した建設コストを少しでも下げるため、当初案の超高層ビル 1 棟から、高さを低くした 2 棟にする。

住宅割合を 4 割から 6 割に増やす一方で、オフィスを 4 割から 2 割に減らし、収支が改善するとしていた。

再開発計画を進めるに当たって酒井は区民や区議会に再三、「サンプラザの DNA の維持」を強調。

区民が交流できる 7 千人規模の大ホール、ホテル、バンケット（宴会場）に加え、子どもの遊び場や展望施設も十分確保されるかという点を重視していると説明してきた。

野村不の新たな案は、こうした考えに反するのではないかと――。

酒井の不安は昨年末ごろから、徐々に強まっていった。

③野村不は 24 年 11 月中旬に「ツインタワー」の概観を区に提示後、週 1 回の区との協議の中で、ツインタワー案の詳細を少しずつ示していった。

酒井は詳細が明らかになるにつれ、大ホールの客席とステージの距離が遠くなったり、展望施設が小さくなったりすることなどに懸念を抱いたという。

住宅割合が増えることで人口が増えたり、「投資物件化」したりするリスクも懸念した。

④24 年 11 月 27 日の区議会。

酒井は、野村不を牽制するかのよう「事業者の再公募も含めて検討する」と発言。

初めて事業者の変更を示唆した。

12 月 5 日の区議会建設委員会で区は、野村不が内々に示したツインタワー案のうち「住宅割合増」の部分で区議に示した。

だが、サンプラザに元々なかった住宅部分の割合が 1.5 倍になったことに、区議からは「タワーマンションだ」などと批判が噴出した。

野村不常務執行役員の梶貴之は「住宅増は事業の成功率を上げるため」などと説明したが、批判は収まらなかった。

「野村不に対して弱腰だ」といった批判も日に日に強まり、酒井の立場も苦しくなっていた。

区関係者によると、酒井は区議会や区民からの「タワマン化」批判を強く気にしていたという。

⑤酒井が求めているものは何か――。

野村不は区民や区議会の批判、それに押される酒井の立場も念頭に計画案の修正を重ねた。

だが、野村不が求める「採算性」と酒井が求める「公共性」の溝は埋まるどころか、開いていった。

区幹部は「野村不は区長の懸念への回答を示してくれなかった。計画案は日に日に、区民や区議会に見せられないものになった」と振り返る。

区民や区議会の批判が強まる中、状況は好転せずに時間が過ぎていった。

区は再開発の方針を決める会議を開き、野村不が同年 2 月末に示した「最終案」の拒否を決定。

同社と 22 年に結んだ事業推進の協定を解除する方針を固めた。

⑥酒井はその翌日、こんなコメントを発表した。

「中野サンプラザは、区民に愛されてきた特別な場所であると考えています。中野サンプラザの DNA を継承し、区民に愛され親しまれるような施設が実現できるよう取り組んでまいりました。そのような視点で考えた場合、事業者からの提案は必ずしも十分ではないと判断いたしました」＝敬称略【第 2 回へ続く】

1. ■強まる中野サンプラザ維持の声 再開発頓挫までの「光と影の 20 年」2025 年 4 月 24 日
<https://digital.asahi.com/articles/AST4J31TST4JOXIE04LM.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

要約

1. 保存要望の高まりと区の姿勢の対立
建て替え計画の行き詰まりで「壊さず活用を」との区民・建築家団体の声が強化。
タウンミーティングでも保存活用を求める意見が相次ぐ一方、区は「修繕に 100 億円超」「維持費年約 3 億円」などコストを理由に建て替え方針を維持。
2. 再開発推進の来歴と方針変遷
サンプラザは 1973 年開設後赤字基調で、2004 年に区が将来再開発を見据えて取得。前区長が駅周辺一体の再開発を主導し解体方針（1 万人アリーナ案）へ。
現区長は就任後に見直し、上限 7000 人ホールの再整備計画（2020 年）で事業者を再選定するも、計画は頓挫・迷走。
3. 老朽化と財政・政治の焦点化
老朽化進行と「昭和建築では賑わい創出が難しい」との区の主張、9 月に第三セクからの寄付取得で負担軽減を図る動き。
一方で保存派の反発や事業混乱の責任論が高まり、2026 年区長選が区の再開発・保存方針を問う試金石となる。

概要

①壊さずに使い続けて欲しい――。

中野サンプラザの建て替え計画が行き詰まる中、強まっていったのが、サンプラザの維持を求める声だ。

区はなぜ、建て替えにこだわるのか。

その原点は 20 年ほど前にさかのぼる。

「サンプラザは残せないのか？」

「修繕すれば再利用できるはずだ」

2025 年 2 月 22 日、東京都中野区役所で、区長の酒井直人と区民が議論する「タウンミーティング」が開かれていた。テーマは中野サンプラザの再開発。参加した区民らは次々に建て替えの中止を求め、今の建物を使い続けるべきだと訴えた。質問が途切れず、会合は予定時間より 1 時間長くなり、一時騒然とする場面もあった。

②直前の 17 日には、日本建築家協会中野地域会が、「保存活用の可能性を再度検討されるよう求める」などと建て替えの理由を明示するよう区に要望書を出していた。

だが、区の主張は変わらなかった。

酒井はタウンミーティングの場で「再利用には修繕費 100 億円以上かかる」などと、維持した場合のコストなどを強調した。

区関係者は漏らした。「再開発が頓挫して『寝た子』を起こしたな」

③1973 年、「全国勤労青少年会館」として、国の外郭団体「雇用促進事業団」（後の「雇用・能力開発機構」）が今のサンプラザを開設。

ほどなく、地元のシンボルとなり、文化の発信地としての地位を確立した。

ただ、収支は苦しかった。コンサートホール（約 2200 席）などの事業収益だけでは赤字で、国からの補助金に頼った。

2004 年、当時の小泉政権の特殊法人改革の波にのまれ、区に売却された。

本来の半額で売却する条件に「公共性ある運営」や「10 年間の既存施設維持」、「職員の雇用保証」があった。

区関係者によると、「もうからない建物」だったため、区は将来的な再開発をみすえて購入したという。当時、区長室の担当職員は朝日新聞の取材に「下手にどこかに譲渡されて、マンションなどになったら困る」と購入の動機を話していた。

④サンプラザの建て替えを主導したのは、02 年に初当選した前区長の田中大輔だ。

区は 03 年、中野駅周辺の再開発を調査・検討する委員会を開き、08 年に区議会の議決を経て「まちづくり整備方針」を決定。

サンプラザを駅北口や旧区役所などと一体で整備するとした。

サンプラザの再開発を掲げ、田中は 10 年、14 年の区長選で勝利。対立候補に「サンプラザを壊す計画を誰が望んでいるのか。

中野を赤坂などと同じ町にしてどうするのか」と批判されても動じず、「（中野は）都心に近いのに住宅しかない都市だった。にぎわいが大切」と意義を語った。

⑤区は 16 年、解体方針案を発表。

再開発計画の事業協力者に野村不動産ら 5 社を選んだ。5 社は、サンプラザの跡地に高層ビルを建て、新ホールを「1 万人規模のアリーナ」にする案を示した。

18 年の区長選。

主要な争点になったサンプラザの再開発について、現区長の酒井は「見直し」を主張。

当選後は構想の凍結を表明し、検証を行うとした。

酒井によると、この「見直し」は建て替えの中止を意味するものではなく、田中が進めた再開発の議論のプロセスや、1 万人アリーナの規模への問題提起だったという。

酒井は公募した区民や有識者らによる「区民会議」を開き、20 年には大ホールの上限を 7 千人規模に縮小する新たな「再整備事業計画」を策定。改めて事業者を選ぶプロポーザル（入札）を行い野村不らを選んだ。

⑥それから 5 年。

サンプラザは老朽化が進み、区の危機感は一段と強まっている。

区によると現在、固定資産税など維持費に年間約 3 億円かかっている。

区は今年 9 月、サンプラザを所有する第三セクターから寄付を受ける形で取得し、負担を軽減する狙いだ。

ただ、民間に再開発を任せれば、事業費のコストは負担してくれる。

ある区幹部は「維持」の主張にこうも反論する。

「再利用しても、昭和の建物ではまちのにぎわいや利益は生み出せない」

⑦区のこれまでの再開発への姿勢や主張を区民はどう判断するのか――。

その試金石となりそうなのが、26年に予定される区長選挙だ。

酒井と距離を置く区議は「野村不を切るタイミングはいくつもあった。再開発が混乱した責任を徹底的に追及する」とする。第4回へ続く

欠陥問題

1. ■ 高級マンション欠陥発覚 49 戸の弱小管理組合が大手相手にとった行動 2025 年 8 月 12 日

https://president.jp/articles/-/99606#google_vignette

要約

1. 欠陥・違法建築の発覚と管理組合の対応
世田谷区の高級マンションで耐震性不足や日影規制違反などの重大な欠陥が発覚。
管理組合は東急不動産の対応に不信を抱き、独自調査や外部専門家の活用を通じて問題を明らかにし、建て替え義務の確認を求めて提訴した。
2. 管理会社との対立と情報開示の戦略
管理委託費の不透明さや非協力的な姿勢に対し、管理組合はコスト削減や相見積もりの仕組み化を進め、ネガティブ情報も積極的に開示。メディアや行政を巻き込み、世論の力を借りて東急不動産に是正を迫った。
3. 行政の対応と補助金問題への波及
世田谷区は立ち入り調査を実施し、違法状態の是正を指導。約 1 億 5000 万円の補助金の返還も求める方針を示し、建て替えを行わない場合は行政指導違反となる可能性がある。
本件は全国のマンション管理者にも影響を与えている。

概要

- ①東京都世田谷区にある高級マンションで欠陥と違法建築が発覚。
6 月、管理組合と一部区分所有者が建て替え義務の確認の訴えを起こした。
管理組合とデベロッパーの攻防から学び取れる教訓とは――。
- ②東京都世田谷区にある「東急ドエル・アルス世田谷フロresta」。
施工は東急建設、売主は東急不動産、分譲後の管理は東急コミュニティー（TC）が担当した。
竣工は 1998 年で 49 戸、総床面積は約 4100 平方メートル。
閑静な住宅街に囲まれ、東急世田谷線若林駅から徒歩数分、幹線道路の環状 7 号線沿線という抜群の立地条件で、人気も高かった。「優良建築物等整備事業」の対象として、国や東京都、世田谷区から、総額約 1 億 5000 万円もの補助金まで交付されている。
- ③しかし、いまや住民は全員立ち退き、“廃墟同然”となっている。
2018 年以降、耐震性などの深刻な欠陥、「日影規制違反」といった違法建築が、相次いで見つかったからだ。
- ④写真をご覧ください。

例えば、水道管やガス管などを収めるマンションの「地下ピット」は、床に一面、水がたまっていた。排水機能不全だったからだ。

建物を支える鉄筋コンクリートの梁は、配管などを通すために後から穴を貫通させる「コア抜き」をしたが、鉄筋を切断し、断面をむき出しにしたまま放置したので錆びつき、強度を大きく損ねてしまった。

建物を再調査していた 2022 年、重大な違法建築が発覚した。

通常であれば、図面と建築物の方角は一致しているはず。ところが、同マンションは、図面の北の方角が、実際の方角よりも西に約 14 度もズれていた。

その結果、建築基準法の日影規制や「高度斜線規制」をオーバーし、マンションや周辺の住民の日照権などを侵害している状態にあるのだ。

欠陥や違法建築を認めた東急不動産は当初、マンションの建て替えに向けて、管理組合と協議していた。ところが、2024 年 3 月に住戸の買い取りを提案した。そこで、管理組合と一部の区分所有者が 2025 年 6 月、東急不動産の建て替え義務の確認を求める訴えを、東京地方裁判所に起こした。

⑤私たち管理組合が、マンションの欠陥を発見できたのは、実は、東急不動産グループの管理会社、TC への不信から、さまざまな業務を外部機関に委託するようになったのが、そもそものきっかけでした。

管理委託費が高いのにサービスの質が悪く、管理組合の不満が鬱積していたんです。

例えば、代金を受け取っていながら、数年分の建物の定期検査を実施していなかったことがありました。代金はもちろん返還させましたが、経費を精査したところ、ほかにも法定外の無駄な検査をしていたことなどがわかって、年間約 1000 万円にも達していた管理委託費を、10 年ほどかけて約 600 万円にまで削減したのです。

⑥TC は設備などの工事費も高く、コスト意識の高い組合員が気づき、厳しくチェックしました。

例えば、自動ドアの設置工事をしたんですが、TC の工事費の見積もりは、約 800 万円だったので驚きました。外部に見積もりを取ったところ、工事費は約 300 万円ですみました。それで、工事費の相見積もりが仕組み化されたのですが、“TC は必ず高い”というエビデンスを集めるため、TC にも、継続して見積もりを出させました

⑦2010 年頃に第 1 回の「大規模修繕工事」の準備を始めたところ、マンションに竣工図がなかったのです。

竣工図は、デベロッパーから管理会社を通じて管理組合に引き渡されるので、TC が気づかないはずがありません。しかも、竣工図を提出するように、TC に矢の催促をしても梨のつぶて。ようやく回答が来たと思ったら、「紛失したようです」の一言です。

大規模修繕工事はやむを得ず、参考資料を手がかりに進めるしかありませんでした。TC や東急不動産は、管理組合に対していまだに竣工図の提出も、弁償もしていません。

⑧大規模修繕工事の工事費の相見積もりには、例によって TC も参加させました。

想定内でしたが、TC の見積もりは約 8000 万円。当時の修繕積立金の総額と、ほぼイコールでした。管理組合が発注した施工会社の見積もりは約 5000 万円でした。

「設計監理方式」でコンペで設計監理担当として選ばれたのが、建物の欠陥の発見に大いに貢献してくれた井田氏でした。TC は、管理組合の欠陥調査に反対するなど非協力的だったため、2025 年 3 月に管理委託契約を解約しました。

⑨欠陥による不具合は、実は、マンションの竣工直後から起こっていました。

例えば、「いくら暖房をかけても、室内が冷える」といった声が、住民から寄せられていたんです。後の調査で、建物の断熱材不足もわかったんですが、いまから思えば、その影響だったのかもしれない。

不具合の最たるものが、1 階住戸のカビの大量発生でした。原因は、「地下ピット」にたまった水だったと、後でわかりました。とはいえ、カビは専有部（住戸）の問題だったので、残念ながら、表面化が遅れてしまったのです。

住民たちも、「1 階は湿気がこもりやすいからではないか」「通気や清掃など室内のメンテナンスが悪いからではないか」などと思い込み、管理組合への相談を長らく躊躇していたと、後で聞きました。どんなカビ対策をしても、カビは減るところか増えるばかり。

壁や床を覆うほどになり、たまりかねた 1 階住民が 2016 年に TC に相談しました。TC の担当者が、東急建設の担当者とともに 1 階住戸を調査したのですが、「建物に問題はない」と断言したそうです。カビの問題は一向に解消されず、1 階住民は、ついに管理組合に苦情を訴えたのです。

そこで、管理組合が 2018 年、東急不動産に建物調査を強く要請したのですが、満足のいく対応ではありませんでした。

地下ピットに入った東急不動産と東急建設の担当者が 5 分も経たずに出てきて、「異常ありません」と言ったので、立ち会った管理組合員は、違和感を覚えたそうです。当マンションの地下ピットは広大なスペースで、調べようとすれば、ゆうに 30 分以上かかるからです。組合員が「きちんと調べたのか」と問いただすと、「自分たちで調べてください」と言って、担当者たちは帰っていったそうです。

⑩そこで、管理組合は井田氏に依頼して、地下ピットを独自に調査することにしました。

ファミリータイプのマンションなので、多世代の住民が家族ぐるみの付き合いをしていて、緊密な意思疎通もできていました。組合員の中には建設・不動産関係の専門家もいて、工事費の相見積もり、大規模修繕工事の検討などで勉強会を開いた時には、積極的に協力してくれました。

そして、管理組合の独自調査を契機として、建物内部の欠陥の数々が明らかになったのです。

⑪管理組合は 2020 年 10 月、役員や大規模修繕専門委員の経験者を中心とする専門委員会「建物安全検証委員会」を理事会の下に設置していましたが、建物の「耐震補強工事」などではすまないことがはっきりしたため、2021 年 4 月に開かれた住民説明会で東急不動産から「マンション建て替え」の提案がありました。

ところが、東急不動産は建て替えでなく、実は、「解体」を考えていたことが 2024 年 12 月以降、メディア報道で判明したのです。

東急不動産は、建築基準法に適合したマンションにすると、日影規制などで建物が小さくなり、住戸が現在の約半数に減ってしまうため、区分所有者の「再入居の希望に沿えない」のが、建て替えを断念した主な理由としています。

しかし、2022 年 9 月、住民向け説明会を行った東急不動産の岡田正志社長（当時）は、すでに違法建築の是正を前提として、複数の建て替えプランとともに、希望者への「代替物件の紹介」なども含め、住民ニーズに寄り添った「あらゆる選択肢を提示したい」と、明言しています。

この期に及んで住戸が半減することが、建て替え拒否の理由になるはずがありません

⑫欠陥や違法建築の問題について、当初はできれば穏便に、内々に改修などですめばいいと考えていま

した。

しかし、東急不動産のやり方を目の当たりにして、2024 年 11 月から方向転換しました。情報開示することにしたのです。

管理組合は非力ですが、メディアや世論、行政などを味方につければ、東急不動産も、さすがに無視できなくなるでしょう。

そして、管理組合は、「マンション建て替えの合意はすでに実質的に成立している。正当な理由のない合意破棄は許されない」と、東急不動産を提訴したわけです。

⑬管理組合やマンション住民がデベロッパーに対抗できた主なポイントが、三つ。

第一のポイントは、管理組合が、東急グループ以外に「セカンドオピニオン」を取る仕組みがあったこと。

第二のポイントは、管理組合が東急グループの言い分を鵜呑みにせず、建物調査を独自に進めたこと。独自調査に踏み切れたのは、さまざまな管理問題について自主的に話し合い、前向きに問題解決に取り組むコミュニティが、しっかり形成されていたことも大きいだろう。役員として管理業務の経験を積んだ組合員も多かった。

第三のポイントとなったのが、管理組合がネガティブ情報もあえて開示し、外部に支援を積極的に求めたことだろう。

欠陥や違法建築は、マンションにとって秘匿したいネガティブ情報の一つ。資産価値の下落に直結するからだ。だが、問題が重大で、東急グループへの不信も募らせていたため、世論や行政などに訴えたほうが、住民の救済につながると判断したのだ。

管理組合は 2024 年 12 月、郷原信郎弁護士に同席してもらい、マンションの欠陥や違法建築、東急不動産のコンプライアンス違反を訴える記者会見を開いた。

新聞や TV、雑誌にも大きく取り上げられたことは、皆さんもよくご存じだろう。

⑭管理組合は、地域の住宅行政を担う世田谷区にも、本件を報告するとともに、「住民を支援してほしい」と陳情した。

世田谷区には、欠陥や違法建築がありながら、マンションの建築を許可してしまった弱みもある。

マンション建て替え協議と並行して、2020 年末頃から管理組合と世田谷区、東急不動産の三者協議も始まった。

その結果、世田谷区は、2024 年 9 月にマンションに立ち入り調査を実施、同年 11 月に管理組合と東急不動産に違法状態の是正を求めた。

世田谷区は、行政指導について東急不動産とのやり取りを明らかにしていないが、担当者は「東急不動産が従わないと、意思表示したわけではない」と明かす。

⑮約 1 億 5000 万円の補助金の行方も注目される。

国民の血税を、東急不動産が「不正に受け取った状態」になっているからだ。

世田谷区は、「マンションの違法状態を是正するか、当時の補助金事業の要件に合致した建築物に建て替えない限り、補助金は返還してもらう」との方針も示している。

例えば、マンションを解体して「更地を売却したり、跡地に一戸建てを建てたりすれば、補助金事業の対象外と想定される」というのが世田谷区の見解。

補助金の対象は、“優良な集合住宅”だからである。東急不動産がマンションを建て替えずに、補助金も

返さないとすれば、行政指導に反することになるだろう。

⑩プレジデントオンライン編集部は、東急ドエル・アルス世田谷フロスタの建て替え問題について、東急不動産ホールディングスと東急コミュニティーにそれぞれ質問状を送った。

両社からは以下のように回答があった。

東急不動産ホールディングス「東急不動産については係争中の案件のため、回答を差し控えさせていただきます」

東急コミュニティー「回答を差し控えさせていただきます」

⑪管理組合には、欠陥や違法建築に悩む全国のマンションから、「地下ピットが水槽のようにになっているのだが、どうすればいいか」といった相談や問い合わせが、続々と寄せられているという。

「ほかのマンションの窮状も、本件が私たちだけの問題ではないこともよくわかりました。デベロッパーや管理会社といった強大な敵が相手でも、被害者が泣き寝入りすることはありません。私たちも厳しい戦いを強いられていますが、被害者に少しでも寄り添いたいという思いで、いまは一杯です」と、理事長は力強く語る。

3. ■マンションと法(第五十三歩)標準管理規約の見直しに関する検討会（１）2025 年 8 月

https://www.mansion-consulting.com/toyoda_mag53/

概要

①第 1 回検討会では次の項目について検討されています。

- (1)総会決議における多数決要件の見直し
- (2)総会招集時の通知事項等の見直し
- (3)国内管理人制度の活用に係る手続
- (4)マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続
- (5)他の区分所有者の専有部分の保存請求
- (6)専有部分の使用等を
- (7)伴う共用部分の管理
- (8)区分所有者の責務

②第 2 回検討会では次の項目の検討が予定されています。

- (1)修繕積立金の使途
- (2)共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使
- (3)管理組合役員に就任可能な者の範囲の見直し
- (4)管理組合役員等の本人確認
- (5)管理組合が取り組むべき防災関係業務
- (6)マンション内での喫煙に関するルールの整備

③来年度の総会が令和 8 年 4 月 1 日以降に行われるマンションでは、新区分所有法の内容を踏まえた総会の議事運営を行う必要があることが意識された標準管理規約の改正ではないかと考えています。

この点については第 1 回検討会の議事概要においても、次のやり取りがありましたので、ご紹介します。

すなわち、委員からの「多くの管理組合において、次の通常総会が 5 月、6 月ということが想定される中、4 月 1 日から改正区分所有法が施行された後に、4 月、5 月にどうなるのかということだと思うが、法務省からそのあたりの考え方をお願いしたい。」等という発言を踏まえて、法務省民事局は「現行の管理規約で無効になる部分は、4 月 1 日から施行される改正区分所有法に反する部分である。

例えば、管理規約を改正しようとする際には、出席者多数決という概念が入ることになるため、管理規約の中で、全区分所有者及びその議決権の 4 分の 3 で決めると書かれていても、管理規約のその部分の規定は改正区分所有法の規定に反し無効となるので、改正区分所有法の規定に従って、出席者の 4 分の 3 で決めていただくことになる。」と回答しています。

（弁護士 豊田秀一）

2. ■マンションと法(第 52 歩)新区分所有法の施行時期との関係での注意点 2025 年 7 月

https://www.mansion-consulting.com/toyoda_mag52/

要約

1. 新区分所有法は令和 8 年 4 月 1 日施行、一部規定は例外的に早期適用
附則により、施行前の事案にも新法が原則適用されるが、旧法による効力は妨げられず、施行前に開始された集会や旧法に基づく規約は一部継続される。
2. 旧規約と新法が抵触する場合、施行日以降は旧規約の効力が失われる
特に、旧法に基づく規約で新法と矛盾する内容は、令和 8 年 4 月 1 日以降は無効となるため、マンション管理組合は規約の見直しが必要となる。
3. 総会議事運営は新法に基づく「出席者多数決」へ移行が必要
新法では議決要件が出席者の過半数に変更されるため、令和 8 年 4 月 1 日以降に開催される総会では、従来の 4 分の 3 要件ではなく新法に準じた議事運営が求められる。

概要

①新区分所有法の附則 1 条では、「この法律は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。」

附則 2 条

1 項 第 1 条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし旧区分所有法」の規定により生じた効力を妨げない。

2 項 この法律の施行の日前に旧区分所有法の規定により招集の手続が開始された集会については、なお従前の例による。

3 項 この法律の施行の際現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは施行日からその効力を失う

4 項 施行日前に滅失した建物については、新区分所有法第 3 章の規定は、適用しない。ただし、施行日以降に第 2 条の規定による改正後の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第 2 条の政令が施行された場合におけるその政令で定める災害により滅失した建物については、この限りでない。

②多くのマンションにおいては、次期総会の開催時期との関係で、関係法令を意識した総会運営が求められるといえます。

その一例として、新区分所有法 39 条 1 項では、「集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する」と規定されている（出席者多数決）ので、現在の標準管理規約の内容に基づいた特別決議の要件（組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上）は新区分所有法に抵触するも

のとして、出席者多数決に読み替えて運用すべきことになります。

来年度の総会が令和 8 年 4 月 1 日以降に行われるマンションでは、新区分所有法の内容を踏まえた総会の議事運営を行う必要があることには注意が必要となります。

（弁護士 豊田秀一）

1. ■生活音めぐるクレーム→「訴える」に発展 厄介な騒音トラブル 2025 年 08 月 16 日

https://bbs.bengo4.com/topics/c_1012/n_19221/

要約

1. 生活音による騒音トラブルは「受忍限度」が判断基準
日中のトイレや話し声など常識的な生活音は通常許容されるが、深夜の大音量などは騒音とされる可能性がある。
訴訟になっても、外出していた事実や防音対策の有無などが有利な要素となる。
2. 過剰な抗議行為には法的責任が問われる可能性も
脅迫や住居侵入などの行為は刑事罰の対象となることがあり、精神的苦痛に対する慰謝料請求も可能。録音・録画などの証拠を確保し、必要に応じて警察に相談することが重要。
3. 解決には段階的な対応と第三者の介入が有効
管理会社や調停機関など中立的な立場の支援を活用し、冷静な話し合いを目指す。建物の構造的問題が原因の場合は専門家の調査も有効で、最終的には転居も選択肢となる。

概要

①マンションやアパートなど集合住宅で起こる騒音問題。

ある相談者は、マンションの階下住人から、日常の生活音を理由に「裁判で訴える」と恫喝されているそうです。

「トイレやお風呂の音、話し声、日中の足音がうるさいと怒鳴り込まれた」といいますが、相談者には身に覚えがありません。そもそも「日中は、家族全員が外出しているため、私の家の音ではない」と伝えたが、聞き入れてくれないそうです。

念のため、騒音対策としてパズル型のマットを部屋や廊下に敷き詰めるなどの対策をとりましたが、相手は納得しません。度々怒鳴り込まれたり、裁判で訴えるなどと言われたりして「恫喝されて怖いです」（相談者）。

②不動産トラブルに詳しい山之内桂弁護士に聞きました。

——日常の生活の音も、「騒音」として評価されますか

はい、なり得ます。

ポイントは「お互いに我慢すべき限度（受忍限度）」を超えているかどうかです。

日常生活で出る音には、「お互い様」として我慢すべき音と、そうでない音があります。

例えば、以下のように分類できます。

＜我慢すべき音（セーフになりやすい）＞

- ・トイレやお風呂の水の音
- ・日中の普通の話し声やテレビの音
- ・掃除、洗濯、料理などの家事の音
- ・子どもの足音（日中、常識の範囲内）

＜騒音と判断されやすい音（アウトになりやすい）＞

- ・深夜や早朝に響き渡る音楽やテレビの大音量
- ・わざと物を叩きつけたり、床を鳴らしたりするような衝撃音

特に日中（朝 7 時～夜 10 時頃）の音は、よほどのことがない限り「生活音」として許容されることが多いです。

②——本件では、裁判に訴えられた場合、相談者が敗訴する可能性はありますか
きちんと対策や証拠を示せば、負ける可能性は低いです。

まず、「訴えてやる！」と感情的に言う人ほど、実際には裁判を起こさないことが多いです。

裁判に大変な手間とお金がかかることを知らない場合が多いからです。

しかし、万が一、裁判所から「特別送達」という特別な手紙で「訴状」が届いたら、絶対に無視してはいけません。必ず期限までに「答弁書（あなたの言い分を伝える反論書）」を提出しましょう。

裁判所は、音の種類や大きさ、時間帯、あなたの対策などを総合的に見て判断します。

今回のケースでは、

- ・相手がうるさいと言う時間帯、あなたは外出していたこと
- ・防音マットを敷くなど、音への配慮をしていたこと

これらは、あなたにとって有利な事実です。

会社のタイムカードやスマホの位置情報ログなど、客観的な証拠で「その時間、家にいなかった」と証明できれば、責任を問われるリスクは低いでしょう。

③——相手の行為について法的責任を問うこともできるのでしょうか

相手の行き過ぎた行為は、単なる「文句」では済まない、つまり刑事責任を問われるケースもあるでしょう。

例えば次のようなケースが考えられます。

- ・「ただじゃおかないぞ」などと脅す → 脅迫罪
- ・無理やり土下座や謝罪をさせる → 強要罪
- ・勝手に家に上がり込み、退去を拒む → 住居侵入罪

犯罪に発展する可能性がある場合には警察に相談する、被害届を提出するなどの対応が必要です。

それらの事実があった場合、相手は刑罰を受ける可能性があります。

また、どなり込みなどで精神的な苦痛を受けた場合、その慰謝料を請求できることがあります。

いずれにしろ、大切なのは「証拠」です。

身の安全を第一に考えつつ、スマホや防犯カメラの録音・録画機能で記録を残しましょう。インターホンの録画も有力な証拠になります。もし身に危険を感じたら、ためらわずに 110 番通報してください。警察官が来てくれたら、その場の危険を回避でき、公的な記録にも残ります。

④——本件のようなケースで、相談者が平穏な生活を取り戻すためには、自分が引越すしかないのでしょうか

隣人トラブルのように一度感情がこじれると、誰かが快刀乱麻の手腕を振るって一件落着！とは、なかなかいかないのが現実です。

段階を踏んで解決を目指し、どうしても解決に至らないときは、転居も最終解決の一つです。

まずは、マンションの管理組合や管理会社、役所の相談窓口など、中立な立場の人に間に入ってもらうのが穏便な第一歩です。

裁判よりも簡易で低コストな「民間調停」「民事調停」などの話し合いの場を利用する方法もあります。専門家が間に入ることで、冷静な話し合いが期待できます。

感情的な対立から一度離れて、「建物の音を防ぐ性能」という技術的な問題として捉え直すのも手です。専門家に調査を依頼し、もし建物に原因があれば、管理組合等を巻き込んで対策を考えることができます。

裁判による迷惑行為の差止や損害賠償請求は、時間・お金・心の負担が非常に大きい最後の手段です。

⑤どの方法を選ぶかは、あなた自身がどこまでリスク・コストを許容できるかによります。まずは自分と相手の言動の証拠をしっかり確保して身の安全を図りつつ、負担の少ない方法から試してみてください。

(山之内 桂 弁護士)

その他

2. ■ 集合住宅でも安価に利用可能な「プラグイン・ソーラー・パネル」2025 年 8 月 30 日

<https://comemo.nikkei.com/n/n5566c2cea984>

要約

1. プラグイン・ソーラーの普及と利便性

欧州や米国では、コンセント接続型の小型太陽光発電「プラグイン・ソーラー」が急速に普及。特別な工事不要で集合住宅や賃貸でも導入可能となり、電気代節約やエネルギー自給の手段として注目されている。

2. 日本の制度的障壁と改革提案

日本では 800 ワット未満でも厳しい規制が適用され、一般家庭での導入が困難。自然エネルギー財団は法制度の明確化、技術基準の簡素化、建築基準の見直しなどを提案し、制度改革の必要性を訴えている。

3. 公平なエネルギー利用と社会的意義

太陽光発電の導入は熱中症対策や電気代負担軽減に寄与するが、所得格差による「適応格差」も懸念される。誰もが公平に恩恵を受けられる仕組みづくりが今後の課題となっている。

概要

①海外では「プラグイン・ソーラー・パネル」（バルコニー・ソーラー・パネルとも呼ばれる）という、これまでの太陽光発電の常識を覆すシステムが急速に普及しているそうです。

このシステムの最大の特徴は、その名の通り「コンセントに差し込むだけ」で利用できることです。ベランダや庭に小型のソーラーパネルを設置し、発電された電力を家庭用のコンセントから家の電力系統に送り込みます。

設置に特別な工事は不要で、多くの場合、一般の人でも 15 分程度で設置可能だといいます。

②この技術が最も普及しているのがドイツです。

同国では現在、約 400 万のプラグイン・ソーラー・システムが稼働していて、その発電能力は「数基の大規模発電所に匹敵する」レベルに達しているとのこと。

③ドイツでの成功要因は規制緩和にあります。

800 ワット未満のシステムであれば、電力系統運用者の許可を得ることなく設置が可能で、オンライン登録のみで利用開始できるそうです。

価格も 5 万円～10 万円程度で購入でき、ホームセンターやコストコのような店舗で手軽に入手できるそうです。

④特に 2024 年の法改正により、集合住宅や賃貸住宅の居住者も太陽光発電を設置できる権利が

大幅に強化された点が注目です。

これまで太陽光発電から除外されていた世帯（賃貸住宅居住者や集合住宅住民）にも、エネルギー自給への道が開かれたこととなります。

私は 2023 年秋に以下の番組を見て小さなポータブル電源とソーラーパネルを購入して PC やスマホ、扇風機などの充電には役立っているものの、家庭内の電源に繋がれたら、いつも思っていました。

ウクライナ侵攻を経て電気代高騰を体験した欧州が生み出した対策としてのプラグイン・ソーラーパネルにはとても惹かれます。

⑤この動きは大西洋を越えてアメリカにも波及しているようです。

2025 年 3 月、ユタ州がプラグイン・ソーラーを合法化する新法を制定し、1200 ワット未満のシステムであれば、電力会社との複雑な接続契約なしに家庭用コンセントへの直接接続が可能となったとのことです。

アメリカでも日本と同様の課題があります。

多くの世帯が建物の制約や賃貸住宅居住などの理由で屋根上ソーラーを設置できない状況にあります。AP 通信、ワシントン・ポスト、ニューヨーク・タイムズ、NPR などの主要メディアがこの動向を相次いで報道し、関連する非営利団体（Bright Saver）も新たに設立されるなど、機運が高まっていることが伺えます。

⑥日本の状況は大きく異なります。

自然エネルギー財団の調査によると、日本では 800 ワット未満の小規模システムであっても、大規模な屋根置き太陽光発電設備と同様の厳しい規制が適用されています。具体的には、電気工事士の有資格者による配線工事が義務付けられ、一般送配電事業者への接続申請も必要です。

「コンセントに差し込むだけ」での利用は想定されておらず、専用配線の設置が求められています。

これは、EU27 か国中 25 か国でプラグイン・ソーラーが認められている状況と対照的です。

日本の現行制度では、特に集合住宅が主流の都市部住民にとって、プラグイン・ソーラーは現実的な選択肢とはなっていません。

⑦批判的な声もあります。

スウェーデンは安全上の懸念からプラグイン・ソーラーを禁止していて、「標準的なブレーカーの背後に電力が逆流し、過負荷や火災のリスクを引き起こす可能性」を指摘しています。

一方でドイツやオーストリアの消費者団体によれば、プラグイン・ソーラーに起因する物的損害や人的被害の事例は確認されていないそうです。

単独運転防止機能などの安全機能を内蔵したマイクロインバーターの技術基準策定により、安全性は確保されているというのが欧州での共通認識とのこと。

⑧日本でプラグイン・ソーラーの普及を実現するためには、根本的な制度改革が必要です。

自然エネルギー財団は以下の 3 点を提案しています。

- ・法的な位置づけの明確化：800 ワットを上限とする小規模発電システムの新たな制度区分の設置
- ・技術基準と手続きの簡素化：専用配線を必要としないプラグイン接続の許容、安全機能内蔵マイクロインバーターの技術基準策定
- ・建築基準の見直し：新築集合住宅でのプラグイン・ソーラー対応設計の標準化

⑨ある調査では「太陽光発電を導入した理由の 1 位は『電気代を節約できるから』」という結果も出ています。

プラグイン・ソーラーは技術的な革新というより、「誰でも電気の生産者になれる」という社会的な革新です。集合住宅や賃貸住宅の多い日本こそ、この技術の恩恵を受けられる潜在性が高いと感じます。

⑩追記：太陽光パネルの普及が進んでいる地域では、猛暑時における高齢者の熱中症による死亡率が低下するという研究結果が示されているそうです。これは、電気代を気にせずにエアコンを利用できる環境が整うことが主な要因とされています。

一方で、こうした利便性の恩恵を受けられる層とそうでない層の間で所得格差による「適応格差」が広がる懸念もあり、今後は誰もが公平に温暖化対策の恩恵を受けられる仕組み作りが重要な課題となっています。

（市川裕康 メディアコンサルタント）

1. ■ 老後はマンションの管理人 体力勝負・狭き門”で衝撃 FINANCIAL 2025 年 8 月 26 日 <https://financial-field.com/oldage/entry-436465>

要約

1. マンション管理人はシニア層に人気の働き方
受付対応や設備点検など多岐にわたる業務を担い、非正規雇用が中心で年収は約 250 万円。体力負担が少ない業務も多く、老後の仕事として注目されている。
2. 自分のペースで働けるが、住民対応も必要
ノルマや残業が少なく、コツコツ働きたい人に向いている一方、住民からの相談やクレーム対応などコミュニケーション力も求められる場面がある。
3. 人手不足の中で採用されやすい職種
多くの業界で人手不足が進む中、マンション管理人は比較的採用されやすく、仕事内容によっては体力的な負担も軽減される可能性がある。

概要

①「マンション管理人」は、老後を迎えたシニア層の働き方として人気があります。マンション管理に関するさまざまな業務をこなす仕事であり、主には「受付対応」「設備点検」「清掃」「入退去者の立ち合い」「ゴミ回収業者との立ち合い」「管理会社の補助」「1 日の業務報告」など多岐にわたります。

②給与については、厚生労働省の「令和 6 年賃金構造基本統計調査」によると、「居住施設・ビル等管理人」の 70 歳以上の所定内給与は 21 万 7900 円です。老後の働き方としては非正規雇用が多く、賞与がないと考えられます。よって、シニア層のマンション管理人としての年収は「約 250 万円」と考えられます。

③現在は多くの業界で人手不足が叫ばれており、非正規雇用であれば比較的採用されやすくなったともいえます。

マンション管理人の仕事が大変なのかは、仕事内容次第です。清掃がメインの職場では重いゴミや掃除機を持つことで体力的にきついと感じるかもしれませんが、受付や巡回といったマンション管理人の主業務はさほど体力を使うことはありません。

④マンション管理人に向いているのは、自分のペースで仕事がしたい人です。

マンション管理人の仕事にはノルマがなく、コツコツと日々の管理業務や受付を行うことになります。

残業も少なく、自分のペースで働きたい人には向いている環境といえるでしょう。

⑤ただし、マンション管理人は住民からの相談やクレームが寄せられる立場であり、人間関係のトラブルの仲介などが必要になる場合もあります。

マンションごとに対応が異なるため、トラブルを受け付けた際はマンションのフロントや管理会社などに確認したうえで回答することが求められます。

コミュニケーション能力に自信がある人のほうが向いているといえます。

(FINANCIAL FIELD 編集部)

コラム

5. ■マンションの仕組み(第 53 歩) 花鳥風月 マンションのシックハウス1 2025 年 8 月

https://www.mansion-consulting.com/fukumori_mag53/

要約

1. シックハウス症候群の原因と制度的対策

建材や内装材から放散される化学物質が室内空気を汚染し、健康障害を引き起こす「シックハウス症候群」が問題に。

2003 年の建築基準法改正でホルムアルデヒドなどの使用制限や換気設備の義務化が導入された。

2. 生活環境管理による予防の重要性

カビやダニの繁殖を防ぐためには、室温や湿度の管理が不可欠。

調理時の換気、浴室の乾燥、洗濯物の部屋干し回避など、日常的な対策が空気汚染の抑制につながる。

3. 化学物質の体内蓄積と排出促進方法

化学物質は脂肪細胞に蓄積され、代謝によって肝臓で解毒される。

運動や入浴で血流を促進することで、代謝と解毒作用を高めることができる。

概要

①住戸内での室内空気汚染に由来する様々な健康障害を総称して「シックハウス症候群」と言います。もっとも大きな原因は、化学物質を放散する建材・内装材などの使用による室内の空気汚染です。化学物質が原因で同じような症状を発症するのに「化学物質過敏症」がありますが、同義語ではありません。「シックハウス症候群」は化学物質の室内濃度レベルが厚生労働省の定める指針値を超えているために健康障害となるので、その問題となる室内から出ると症状が軽快しますが、「化学物質過敏症」は問題となる室内から出ても、様々な化学物質に反応します。

②では、化学物質とは何なのかというと、身の回りにあるものは中学校で習った元素の周期表ある 118 種類の元素で構成されている化学物質でできています。

つまり、人間の体を構成するものも含めてすべての物質は化学物質で、もともと自然界にあった化学物質と人間が作り出した化学物質があります。

化学物質＝危険という概念は間違っていて、安全か危険かはその物質の曝露量・摂取量・時間やその人の体質なども関係しています。

③日本の気候は、夏は高温多湿で、冬は低温低湿です。その季節の中を伝統工法の木造住宅で暮らしてきましたが、1973 年のオイルショックで省エネルギー対策が叫ばれるようになり、住宅の高気密・高断

熱化が推進されました。

しかし換気対策が遅れたために結露などが起こり、ダニやカビなどが発生し、新建材の普及による VOC（揮発性有機化合物）の問題も発生して室内空気汚染が問題となりました。

2003 年の建築基準法改正で、シックハウス対策として石綿の使用禁止、クロルピリホスの居室使用禁止、ホルムアルデヒドを含んだ内装材の使用制限、そして換気設備の設置が義務になりました。

④有名なホルムアルデヒドは多くの木質系の接着剤の原料として使用されています。

また、壁紙用合成でんぷん系接着剤の防腐剤としても添加されているので、室内の空気を汚染します。建材に F☆☆☆☆（フォースター）の表示を見ることがありますが、☆の数はホルムアルデヒドの発散量を表します。

第 1 種ホルムアルデヒド発散建築材料は無等級で使用禁止、第 2 種 F☆☆から第 3 種 F☆☆☆は使用面積制限がありますが、F☆☆☆☆はホルムアルデヒドの放散速度が遅いため使用面積制限がありません。

また、制限があっても 5 年経過のものについては制限がありません。

しかし私達は日々多くの日常生活用品を購入しています。殺虫剤・防虫剤・塗料・家具・家電・衣類・玩具なども化学物質発生源のため、築 5 年経過したマンションでも絶えず空気汚染は続いています。

⑤生活環境において、すべての微生物を排除することは不可能です。

重要なのは、室内環境を適切に管理し、微生物が増殖できる環境を作らないことです。

カビやダニの生育に適した条件はほぼ同じで、室温が 25 度～30 度、相対湿度は 60 %以上です。WHO が強く勧告している冬季室温 18 度以上を守り、各部屋での温度差を無くして日常生活での結露を予防することが重要です。

相対湿度を上げないように、調理や食事中は換気扇を回し、洗濯物の部屋干しはできるだけやめて、入浴後は浴室を乾燥させるなど絶えず気を配りましょう。

⑥多くの化学物質は、体内の脂肪細胞に蓄積されていきます。

脂肪細胞は皮下脂肪の他に内蔵・脳・筋肉・神経組織にもあります。

脂肪細胞内に蓄積された化学物質は、代謝により遊離し、血液によって肝臓まで運ばれて解毒・分解されるので、運動や入浴などによって、脂肪組織を流れる血流を増加させることにより、代謝や肝臓での解毒作用を盛んにすることができます。

（シックハウス診断士／マンション管理士 福森 宏明）

4. ■管理組合の考察(第五十三歩) クラセル導入手続き 2025 年 8 月

https://www.mansion-consulting.com/watanabe_mag53/

要約

1. クラセル導入は段階的に進行し、運用は管理組合の責任に移行
導入は理事会・総会での決議から始まり、契約・口座開設・データ移行など複数の準備段階を経

て、5 月に運用開始。7 月末で提供会社のサポートが終了し、今後は管理組合が独力で運用を担う。

2. 準備段階では区分所有者対応と記録移行が課題に

自動振替の承諾取得や延滞者対応、既存会計記録の精査とシステムへの移行に時間と労力がかかり、マンション特有の問題（例：水道料金管理）も浮上した。

3. 専門家の支援が導入・運用の鍵

技術的サポートは提供会社が担うが、運営面の準備は管理組合が主体。

知識・経験のあるマンション管理士の支援が不可欠であり、「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が有効な支援手段となる。

概要

①5/1 に稼働したクラセルに対する提供会社の導入サポート期間が 7/31 に終了した。

今後は導入先である管理組合が独力で運用していかなければならない。

クラセルの導入は概ねうまくいったと思う。これまでは運営会社担当者のマンツーマンの助力を得ながら、クラセルを利用した管理組合からの業者への支払いや区分所有者からの管理費・修繕積立金の徴収は特別な問題なく行われた。

もちろん、区分所有者の勘違いなどで個々の手続きが遅れたこともあったが、対処不能な事態はなかった。ここでクラセル導入をきめてからどのような手続きを行ったかを簡単に振り返ってみる。

②第 1 段階 導入決定

クラセル導入決定前は、理事会承認や総会の導入決議と運営会社との契約承認決議が必要であった。そのために区分所有者対象の説明会も行った。説明会はアンケート調査をしたうえで総会決議を得ることも代用可能あっただろう。

③第 2 段階 準備段階

総会で導入決議を得ると関係者との契約などを行う。

クラセル運営会社である三菱地所コミュニティ株式会社や銀行口座からの自動振替手続きを代行する三菱 UFJ ファクター株式会社などである。

今回は「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することになったので同会に所属するマンション管理士(私)との業務委託契約もあった。

次にクラセルに使用する管理組合の銀行口座の開設と資金移動も必要であった。準備行為で一番時間を要したのは、区分所有者との関係である。説明会や総会で事前説明をしたが、区分所有者個人の銀行口座から自動振替するので個別の承諾書の取得や引落額の確認作業などである。

特に管理費/修繕積立金の延滞問題を抱えた区分所有者や外部居住の区分所有者への対応には予想外に時間がかかった。

また、このマンション特有の問題が判明した場合もある。

このマンションの場合は前に報告した水道料金の管理方法であった。

この段階で最も時間がかかったのは、管理組合の記録をクラセルシステムへの移行である。管理組合に存在する会計記録や運営基準などを精査し、移行が必要なものを選択し記録保管基準を定めて記録

方法をさだめ、必要なものをクラセルシステムに入力作業である。もちろん、既存のデータを変換すれば入力が可能なものもあったが。

④第3段階 運営開始

いよいよ実施である。

この段階ではクラセルシステムが正常に稼働しているかを実際のデータ(送金記録・自動振替記録など)を利用して行う。会計の仕分けが正確になされたかのチェックも必須である。

今回は無事に正確に作業されたことが確認された。

⑤第4段階はまだ来ていないが、実施されたクラセルシステム、会計帳簿が正確かつ適時に作成できるかの検証が必要になる。

おそらく決算時におこなうことになるだろう。

以上は出納・会計に関するものだが、クラセルには居室管理や駐車場の管理システムもある。それらの準備行為をしなければならない。

⑥以上のように、クラセル導入には様々な手続きがある。

正直なはなし、自分でやってみて大変であったというのが、実感であった。

導入決定後は三菱地所コミュニティ社の担当者のサポートがあるとはいえ、それらはシステムの技術的サポートが主で運営面での準備は自分たちが行わなければならない。

マンションは個々別々の事情があり、その状況で運営する以上当然ともいえる。

しかしながら、これらの作業を管理組合の役員だけで行うのは厳しいと思う。

知識・経験のあるマンション管理の専門家の助力を得たほうが良いだろう。

「管理組合を共同運営する会」では、外部管理者管理業務の他、クラセルシステムの導入や実施を手助けするクラセルサポートサービスを行っている。

(マンション管理士 渡邉元)

3. ■ マンション管理組合の財務会計滞納問題解決的・実務的アプローチ 2025 年 8 月

https://www.mansion-consulting.com/ohura_mag53/

要約

1. 滞納の多くは「うっかり」が原因で初期対応が重要
韓国の研究によると約 9 割の滞納は手続き漏れや残高不足などの約束不履行によるもので、日本でも初期段階での適切なコミュニケーションが解決につながる可能性が高い。
2. 対応は「規約・督促・法的措置」の 3 つの明確化が鍵
遅延損害金や費用請求の規定、督促の手順と役割分担、法的措置への移行基準を明文化することで、属人的な対応を避け、組織的かつ公平な運用が可能になる。
3. 予防と仕組み化による負担軽減と財政健全化
口座振替の原則化や管理費の重要性の周知により滞納を予防し、対応をルールと契約で仕組み

概要

①具体的な対応策と予防策を「3つのチェックポイント」として整理し、解説します。

韓国の共同住宅における滞納原因を分析した研究論文によると、最も多い理由は「約束不履行」、すなわち支払う意思はあるものの口座残高不足や手続き漏れといった、いわゆる「うっかり」によるものが全体の約9割（89.57%）占めると報告。

これは日本においても、多くの滞納が意図的なものではなく、初期段階での適切なコミュニケーションによって解決できる可能性が高いことを示唆しています。

しかし、催促に応じないケースや、経済的困窮、所有者との連絡不能といった深刻なケースも存在するため、管理組合としては、あらゆる事態を想定した毅然としつつも計画的な対応体制を構築しておく必要があります。

②チェックポイント(1)：管理規約は明確か？

●遅延損害金の定め：管理費等を滞納した場合、未納金に対して年利何%の遅延損害金を課すのかを明記します。

これは滞納の抑止力となるだけでなく、実際に請求する際の法的根拠となります。利率は管理組合で定めることができますが、標準管理規約では年利14.6%を上限の目安としています。

●費用の請求：督促状の送付費用（特に内容証明郵便など）や、弁護士に依頼した場合の弁護士費用、訴訟費用などを滞納者に請求できる旨を規定します。

この規定がなければ、たとえ裁判で勝訴しても、かかった費用を管理組合が負担することになり、ひいては他の組合員に負担を強いる結果となる「マンション標準管理規約」に準拠するものです。

③チェックポイント(2)：督促体制は明確か？

滞納が発生した際に、「いつ」「誰が」「どのように」対応するかがルール化されていますか。場当たり的な対応は、公平性を欠き問題を深刻化させる原因となります。

●管理会社に委託している場合：

管理委託契約書の内容を精査し、管理会社がどこまでの督促業務を担うのかを明確に把握しておく必要があります。

その頻度や内容（普通郵便か、電話連絡も含むか等）が契約上どうなっているかを確認し、管理会社と組合の役割分担を明確にしておくべきです。

●自主管理の場合：

理事会内で、会計担当理事を中心に督促の役割分担と手順をルール化することが不可欠です。

「滞納発生翌月の理事会で担当者がリストを報告し、初期 督促を行う」「2ヶ月滞納で理事長名での督促状を送付する」といった具体的なフローを定め、議事録に残しておくことで、担当者の交代があっても一貫した対応が可能になります。

④●チェックポイント(3)：法的措置への移行ルールは明確か？

初期の督促で解決しない場合、どのタイミングで法的措置へ移行するかの基準はありますか。感情的な判断や、対応の先延ばしは禁物です。

「滞納期間が6ヶ月を超えた場合」や「催告状を無視された場合」など、理事会として法的措置の検討を開始する具体的なトリガーをあらかじめ定めておくことが望ましいです。これにより、場当たりの対応を防ぎ、公平性を担保できます。

- 支払督促：裁判所書記官が金銭の支払いを命じる手続き。簡易・迅速。
- 少額訴訟：請求額 60 万円以下の場合に利用可能。原則 1 日で審理が終わる。
- 通常訴訟：請求額が大きい場合や争点が複雑な場合。
- 競売申立て（区分所有法第 59 条）： 共同の利益に反する行為として、最終的に区分所有権の競売を請求する強力な手段。

どの手続きを選択するかは、滞納額や状況に応じて弁護士などの専門家と相談して決定することが重要です。

⑤予防こそが最善の策

- 口座振替の原則化：支払忘れを防止する最も確実な方法です。
- 管理費等の重要性の周知：総会や広報誌で、管理費等の用途や滞納がもたらす影響について定期的に情報発信し、組合員の当事者意識を高めます。

⑥まとめ：ルールと契約による「仕組み化・半自動化」を目指す

管理費等の滞納問題は、担当する理事の心理的負担が非常に大きい業務です。

だからこそ、個人の努力や感情に頼るのではなく、対応をルールや契約で「仕組み化」し、可能な限り「半自動化」することを目指すべきです。

今回提示した「(1)規約の明確化」「(2)督促体制の明確化」「(3)法的措置ルールの明確化」は、まさにそのための土台作りです。

規約という絶対的なルールを整備し、管理会社との契約で督促業務を定義し、法的措置への移行基準を設けることで、滞納対応は属人的な業務から、組合のルールに基づくシステム的な業務へと変わります。

この「仕組み化」こそが、理事の負担を軽減し、公平で継続的な滞納対策を可能にするのです。それが管理組合の健全な財政運営と、マンション全体の資産価値を守ることに繋がります。

（マンション管理士 & 税理士 大浦智志）

2. ■アメリカ便り(第五十三歩) おかしくないですか？ 米テキサス 谷 景太 2025 年 7 月

https://www.mansion-consulting.com/tani_mag53/

要約

1. 米国の COVID-19 ワクチン政策の転換

トランプ政権下で、健康な若年層や子供への毎年の新型コロナワクチン接種が日常的に承認されなくなる方針が発表され、CDC も健康な子供と妊婦への接種推奨を取り下げました。

2. ワクチンの感染防止効果に対する専門家の見解

尾身氏はテレビ番組で「感染防止効果はあまりない」と明言し、ワクチン接種後でも感染する可能性があることを説明しました。

3. 日本における死亡者数の増加と社会的関心

藤江成光氏の著書では、2022 年以降の日本の死亡者数の異常な増加を厚労省の統計に基づいて分析。

この現象を扱ったドキュメンタリー映画『WHO?』も公開され、社会的な議論を呼んでいます。

概要

①5 月 20 日付のワシントン AP によりますと、トランプ政権が発表した大きな政策転換により、健康な若年成人および子供に対する毎年の新型コロナウイルスワクチン接種は、今後は日常的に承認されなくなるとのことでした。(参照 1)

②そして、この発表の一週間後には、アメリカの保健福祉長官であるロバートケネディジュニア氏が SNS の X にて、疾病管理予防センター(CDC)は、健康な子供と妊婦への COVID-19 ワクチンの接種を推奨しなくなった、と投稿しています。(参照 2)

③更には、6 月 8 日のトーク番組「そこまで言って委員会 NP」(読売テレビ)において、尾身氏は、ワクチンの効果について、「私見を申し上げますと、まず有効だったかどうかという話を結論から言うと、感染防止効果、感染を防ぐ効果は残念ながらあまりないワクチンです」と断言。

「ワクチンをやったら絶対に感染しないと言う保証はないし、実際に感染した人がいる」と説明した、との事。

このワクチンが始まった 2022 年以降、日本の人口が異常な加速度を持って大量の死亡者数を増やし続けていることは元国会議員秘書の藤江成光氏を始め多くの方々から報告されています。

■藤江氏の著書「おかしくないですか？日本人・謎の大量死」<https://amzn.asia/d/hKoAIYI>

では、全国の市町村から定期的に報告されている死亡者数を実直にグラフに表してその異常さをわかりやすく説明しています。

■今年の夏、このコロナ禍に見舞われた社会の光と闇を描いたドキュメンタリー映画「WHO?」<https://www.who-movie.com/>が上映される。

1. ■橋本ドン社会の変化とそれに伴うマンションの管理運営面の変化 2025 年 8 月

https://www.mansion-consulting.com/hashimoto_mag53/

要約

1. 社会変化に伴うマンション設備・運営の見直しが必要

宅配ロッカーや置き配、エアコン設置、光回線導入、駐車場の利用減少、EV 充電設備、リモート理事会など、生活様式や技術の変化に応じてマンション設備や運営方法の柔軟な対応が求められている。

2. 管理規約の変更と法制度の見直しが不可欠
社会変化に対応するには管理規約の改定が必要であり、区分所有法の改正や外国人所有者への対応など、法制度も変化に合わせて見直されている。
3. 専門家の関与による持続可能な管理体制の構築が重要
変化の早い時代において、マンション管理士や弁護士、建築専門家などの支援を受けた運営体制が不可欠であり、将来を見据えた柔軟かつ迅速な対応がマンションの資産価値維持につながる。

概要

①先日、マンション管理士と管理組合の役員メンバーさんとの交流会に参加させていただきましたが、その中の話題の一つに、宅配ロッカーや置き配の話ができました。

ある段階から、核家族化、経済的な理由もあり、夫婦共稼ぎにより、普段在宅されていないようになり、宅配ロッカーが普及してきたり、今回のような置き配といったニーズが高まりました。

また、コロナによる在宅での生活も追い風にはなりましたが、予約すると明日にでも自宅に届くネット販売のサービス向上も後押しもあり、さらにまた同時にこの置き配については、宅配業界の問題（労働者の労働条件の見直しによる慢性的な人手不足）から、再配達による時間、配達ロス、無駄の削減する事もあり、宅配ロッカー、置き配と更に広まりました。

②宅配ロッカーについて、話しましたが、このような社会の変化に伴い、マンションにおいては色々な変化が求められることが多々あります。

例えば、古い話では、これまで廊下側のお部屋では、パワーの弱いウィンドーエアコンを設置していましたが、昨今の壁掛けエアコンの性能の向上から、ウィンドーエアコンから、通常のエアコンの設置できないか？！という動きが起こり、その結果、室外機をどうするかという話になり、壁にラックをつけてつけるなどの物理的な対応が必要であったり、最近では、インターネットの光配線のインフラ設備の常設化から、古い物件においても配管工事をして導入するといったネットの配線の見直し対応もこういった社会変化によるマンションでの変化を余儀なくされる例の一つ。

③そのほか駐車場の件、利用者減少傾向からの駐車場の空きの話や、機械式駐車場の車のサイズの大型化により利用が制限されるといった内容も同様の内容になります。

その他、今後予想されるのが電気自動車が増えれば、充電スタンドの設置も必要になるかもしれません。また組合運営においてもコロナのようなケースの場合、そう密にならないような条件下において組合活動を止めない対応、リモート理事会（将来的には総会も）も、ある意味、社会的な環境的な変化に伴って運営を変えた内容のひとつでもあります。

④そして、これらの変化には、マンションにおいては、必ず管理規約の変更も伴う必要が出てきます。

分譲マンションにおいては管理組合が管理の主体のため、こういった社会変化にともなう、運営内容の変更となりますとそれに合わせた形でのルール変更、規約等の変更は不可欠になります。

特にここ最近では、区分所有法の改定（総会による議案成立要件の見直し）も行われ、それらの変化に対して、総会での議案が進めやすくなっているのも、この変化の早い社会変化に対応できるよう見直されたのではないかと思います。

またここ最近では、外国人所有者の増加に伴う対応（組合活動への無関心からの非協力的な対応）

も影響しているのではと思います。

⑤その変化に対応するためには規約の変更など、日々変化に対して順応する柔軟な考え方、行動力が必要になります。

ただそれを個人や理事会、管理会社へ任せるだけでは得意不得意もありなかなか、スムーズかつスピーディーに対応することが困難のように思われます。

そういった意味でも、やはり、この変化が早くなった昨今において、今後は、マンション管理士、弁護士や建築関係などの専門家を交えたマンションの管理運営が不可欠になってくるとわれ、その中でも、その方の専門性にもよるかもしれませんが比較的バランスよく中心となって、運営できるマンション管理士の存在が大きいと考えます。

⑥ほんとマンションの管理運営は、個人的には生き物にて、その時その時の判断や、将来を見越した動きを早め早めに考えて行動する必要がある、それが出来ないと、あっという間に時代に取り残され、リカバリングするのに多くの時間や費用がかかるといった事が起きかねません。

そのあたりの事を視野に、マンションの管理運営方法を見直す必要性が直近、そう遅くとも近い将来来るのではと思われしますので、是非今回の話をふまえ、ご参考にして頂けましたら幸いです。

(マンション管理士 橋本 和聡)

解説等

1. ■ 一部新築物件値下げの動きも。マンション市場需給の乖離とは？ 榊 2025 年 8 月 21 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/2025/08/21/128041/>

要約

1. 建築費高騰により新築マンション価格が上昇
人手不足や資材費の高騰で建築コストが急上昇し、首都圏の新築マンションは最低でも 7000 万円以上が相場に。供給は減少傾向にある一方、価格は過去最高を更新している。
2. 消費者の購買力低下で市場に歪みが発生
所得の伸び悩みや金利上昇により、消費者の購入余力が限界に達し、新築の販売不振が顕著に。一部では値下げの動きも見られ、中古市場への需要流入が加速している。
3. 中古市場も限界に近づき、調整局面へ
郊外の中古マンション価格は需要層の限界に達しつつあり、金利上昇が下落圧力となる可能性も。
都心の価格高騰は投機的需要が支えているが、全国的には住宅余剰が進行しており、いずれ需給調整が起こると予測されている。

概要

①半年ほど前、私はあるネットテレビの番組に呼ばれ「新築マンションの値下がりはない」というテーマでコメントを求められた。

そこで「今、マンションを建設する費用は 1 戸あたり 3000 万円。これは 10 年前なら 2000 万円、20 年前なら 1000 万円でした」と説明した。

つい先日、業界関係者に聞くと「4000 万円でも難しいかも」と。そして、足元ではまだ値上がりが続いているとか。

②ここまで建築費が上がった主な理由は、人手不足。

建設現場に必要な各種職工さんたちを集められないのだ。現状、多くの現場で作業をしている職工さんたちの半分以上が外国人、ということも珍しくない。

人手不足の根本原因は人口減だから、今後改善が見込みにくい。建築コストはますます上昇するはずだ。

③建築コストの上昇は当然、新築マンションの価格に反映される。

建築費だけで 4000 万円もかかるのなら、土地がタダ同然でも 5000 万円以下の販売価格はあり得ない、ということになる。

普通に考えて 7000 万円や 8000 万円が最低ラインだ。

今、70 平米 3LDK のマンションは東京 23 区の端っこあたりでも 7000 万円で買えるかどうか、という状況だ。今後この条件での 23 区内での購入はかなり難しくなりそうだ。

④ただし現在、首都圏や近畿圏の郊外では 3000 万円台後半で販売されている新築マンションが、ないわけではない。

しかし、詳しく見てみると多くは建物が完成してから 2 年程度経過していたりする。それらの物件の建築コストが発生したのは、少なくとも 3 年以上前だった、ということだ。

④建築コストの上昇は、供給側の動きも鈍らせる。不動産経済研究所の公表資料によると 2024 年の上半期、首都圏の新築マンション供給は前年比 11% 強の減少となった。

これは 4 年連続だそうだ。

しかし、価格は過去最高となっている。

一方で、各種統計資料を見ても個人所得はここ 10 年以上、ほとんど上がっていない。

反面、物価や消費税、社会保険料負担は上昇。可処分所得の減少により、一般家庭の家計は苦しくなっていると推測できる。

しかも、わずかではあるが金利も上がった。住宅ローンを組んでのマンション購入の条件は、徐々に厳しくなりつつあるのが現状である。

⑤つまり、新築マンション市場は力強い値上がり傾向にあるにもかかわらず、消費者側の購買力は減退しているのだ。

この現実を反映するかのように、郊外の新築マンション市場では軒並み販売が不振に陥っており、完成から完売まで 1 年程度というのは当たり前。完成後 3 年以上経過した物件も珍しくない。

こうしたなか、最近、大手財閥系ディベロッパーが 2 年前に完成させた都心の大型マンションでは、一部の物件を値下げする動きも見せており、潮目の変化を感じさせる。

⑥需要者側が供給側の値上げについていけない状態は、明らかに「市場の歪み」である。

そうしたなか、新築が買えない人々は中古市場に流れている。

レインズの公表資料によると、首都圏郊外の中古マンション市場では成約が増え、在庫が減っている。そして、価格は上昇している。新築を諦めた人が強い購入意欲をもって中古物件を探すので、少々高くても売れてしまっているのだろう。

ただし、購入者側の「買い上がり（多少無理してでも予算以上の物件を購入すること）」にも限界がある。なぜなら、住宅ローンには限度額があるからだ。金融機関にもよるが、限度はおおよそ年収の 7 倍くらいまで。無理しないレベルは 5 倍あたり。

⑦郊外の中古マンション市場は、価格が需要層の限界レベルに達すると、そこで値上がりが止まるはずだ。今はその閾値ともいうべきラインにそろそろ達する頃ではないか。

そのあとは、行き過ぎの熱が冷めて下落に転じると思われる。

加えて、金利が上がれば限界ラインは低下する。つまり金利上昇は市場への上落圧力になる。物価上昇が続く現状、金利を決める日本銀行もいつまでも重い腰を上げないわけにはいかないはず。年内の再利上げは避けられない。

⑧東京都心を中心としたエリアでマンション価格が上がり始めたのは 2013 年から。

前日銀総裁の黒田東彦氏が異次元金融緩和を始めた時点と一致する。それ以来、一度も止まること

なく 12 年以上も値上がりが続いている。

都心の不自然な値上がりを買って支えているのは、外国人や投機目的の人々だ。彼らは基本、購入したマンションに住まない。だから都心や湾岸のタワマンは夜になっても明かりがつく住戸が異様に少ない。

⑨そして、日本全体では住宅が余っているのも現実だ。

地方では「タダでいいのでもらってください」や「お金払うので所有権を受け取って」という住宅も珍しくない。

この矛盾した状態も、いつかは調整されて正常に近づくはずだ。

市場は時折不可解な現象を見せるが、長期スパンで考えれば必ず需給が反映される。問題は、その流れが何をキッカケに、いつ始まるのか？...ということになるだろう。

購入等

5. ■ マンション買えない人が負け組"億ション"は日本衰退の象徴である 2025 年 8 月 19 日

<https://president.jp/articles/-/99834>

要約

1. 日本の経済停滞とインフレ進行が生活を圧迫
日本はグローバル化や IT 化の波に乗り遅れ、賃金が上がらないまま物価だけが上昇。長期的な金融緩和政策の影響でインフレが本格化し、生活の苦しさが増している。
2. 不動産市場の高騰と社会的分断の加速
建築費の高騰やデベロッパーの収益構造により、マンションは高級物件中心にシフト。都心では億ションが主流となり、資産を持つ層と持たない層の格差が拡大している。
3. 中間層向け商品・サービスの消滅リスク
物価上昇により、企業は高級品か低品質・低価格品に集中し、中間層向けの選択肢が減少。所得や消費の二極化が進み、社会全体の不満や不安感の背景となっている。

概要

①加谷珪一『本気で考えよう！ 自分、家族、そして日本の将来』（幻冬舎）

多くの日本人は、真面目に一生懸命働いているはずですが、どういうわけか賃金は上がらず、生活は豊かになりません。

一方で、物価は上昇するばかりで、年々買えるものが少なくなっている状況です。

コロナ危機で一時、停滞したとはいえ、LCC（格安航空会社）の発達で海外旅行も便利になりました。しかし、以前の旅行と比べると、なぜかせわしくなく、飛行機の乗り継ぎ時間もますますタイトになり、直行便でもない限り、乗り遅れずに目的地に到達できるのか、いつもビクビクしながら旅行している人も多いと思います。

②今までの常識では考えられなかった犯罪が多発しているということは、やはり何か大きな変化があると考えざるを得ない面があると思います。

私たちの日常生活は、多くが経済的な部分で成り立っていますから、経済的な環境変化が大きいと、私たちの思考や行動にも相応の変化が及ぶことになります。私たちを取り巻く漠然とした不安感やイライラ感の背景となっているのは、現代資本主義システムがそろそろ限界に近づきつつあり、あちこちで機能不全を起こしているからに他なりません。

特に日本の場合、ここ 10 年の間に急速に貧困化が進み、豊かな先進国から脱落しているという現実があります。

③現代資本主義のシステムがうまく機能しなくなってきたところに、日本では経済的な貧しさが加わってお

り、これが将来不安やイライラなどにつながり、さらに多くのことがうまく回らなくなっている、そうした状況にあると考えます。

困ったことに日本の場合、資本主義の機能不全のみならず、豊かさからの転落という問題が加わっていますから事態はさらにやっかいです。

1990年代以降、日本は世界経済のグローバル化やIT化の波についていけず、企業業績は30年間、ほとんど伸びていないという異常事態が続いています。

同じ期間、世界各国はグローバル化とIT化の波に乗り、急ピッチで成長を続け、経済規模を1.5倍から2倍に拡大させました。

経済の規模が大きくなれば、当然、賃金もそれに合わせて上がっていきますから、諸外国の人たちの賃金は日本人との比較で1.5倍から2倍になったと解釈することができます。日本以外のすべての国の人の給料が上がり、日本人だけが昇給できないという状態です。皆が昇給している中、自分だけが上がっていないということは、事実上、自分だけが賃金が下がっていることと同じになります。

④しかし、ここ数年で経済の状況は大きく変わり、物価上昇が顕著となっています

筆者は5年以上前から、このままの状態を放置すると日本でも確実にインフレが進み、私たちの生活は急激に苦しくなると繰り返し警鐘を鳴らしていました。

しかし、当時の日本はデフレの真っ最中ということもあり、インフレになるという筆者の主張はあちこちから批判されました。「加谷圭一は頭がおかしい」「経済理論をまったく理解していない」「バカの典型」などと、ネットを中心に、凄すさまじいまでの誹謗中傷を受けました。

⑤しかしながら、日本では大規模緩和策という、物価を意図的に上げる政策を今でも継続しており、時間差が生じたとしても、政策の影響は必ず経済に反映されます。

大規模緩和策を長期にわたって継続した結果、日本でもいよいよインフレが本格化しており、インフレというのはひとたび始まってしまうと、元に戻るのには容易ではありません。

⑥東京都内の新築マンション平均販売価格はすでに8000万円前後となっており、20年前と比較すると約2倍となっています。

しかしながら、この数字はあくまで平均値であって現実のマンション販売の現場では、もっと凄まじいことが起こっています。

東京23区に限定した場合、数千万円台という価格帯のマンションはほとんど消滅しており、ほぼすべてが億ションという異常事態になっているのです。

確かに不動産価格は上がっていますが、販売されるマンションのほとんどが億ションというのは、通常の間感ではあり得ません。

一体、何が起きているのか理解に苦しむ人も多いのではないのでしょうか。この動きは東京にとどまるものではなく地方の中核都市にも及んでおり、やはり億ションの数が急激に増えています

⑦これだけ不景気が続いている中、なぜ不動産価格が異常なまでの高騰を示しているのでしょうか。

それは不動産を販売するデベロッパーの収益構造に関係しています。

不動産価格が上昇すると、購入を検討していた人の一部は賃貸に切り替えてしまうので、マンション購入者の絶対数が減ります。デベロッパーは一定期間に一定の利益を確保できないと事業を継続できません。

こうした状況下では、販売件数の減少を補うため、一棟あたりの利益が大きい高級物件にシフトせざるを得ないのです。

例えば、6000万円のマンションで20%の粗利益しか得られないとすると、一戸あたりの利益は1200万円となり、ここからデベロッパーは宣伝費や自社の人件費などを捻出する必要があります。

しかし1億2000万円の高級物件であれば、もっと高い利益率（例えば25%）を設定でき、この場合の一戸あたりの利益は3000万円となり、6000万円のマンションを2戸売るよりも利益が大きくなります。つまり、お手頃価格のマンションを販売することが物理的に可能であっても、事業者も商売なので、利幅の薄い事業をやりたがらないというのが現実なのです。

⑧こうした状況からデベロッパーの多くは、不動産価格の上昇を超えて高額物件を販売することになり、価格が上がると、値上がりを見越してさらに買う人が出てくるという流れにシフトしていきます。高額物件を持っている人は、資産価値が上昇することでさらに裕福になり、そうでない人は家を持つことすら困難になるという状況が発生します。つまりインフレというのは、社会を分断し、所得を二極分化するという悪影響をもたらすのです。

⑨不動産は価格に対してもっとも敏感な業界ですから、こうした現象が真っ先に現れていますが、私たちが日常的に購入する食品や各種サービスにおいても、今後、同じような傾向が顕著となってくるでしょう。つまり、物価上昇で販売の鈍化が見込まれる以上、事業者は、価格が高くサービスのレベルも高い高級品か、逆に品質が悪く、圧倒的に価格が安い商品のどちらかにシフトするしかありません。

そうすると、社会全体で見た場合、価格はそこそこで、品質もそれなりという、いわゆる中間層の人たちにとって魅力的な商品が消滅する可能性が出てくるのです。このままインフレが続けば、所得や消費、社会階層の二極分化が進んでいくという嫌な世の中になっていく可能性が高いでしょう。おそらくですが、多くの国民がこうした社会構造の変化を薄々感じ取っており、それが多くのイライラにつながっているのではないかと思います。

（PRESIDENT 加谷 圭一）

4. ■ペアローン組んで背伸びの末路…管理費・修繕積立金の上昇 2025年5月5日

<https://www.realestate-nagoya.jp/blog/news/2025/05/051535>

概要

①ペアローンで高額なタワーマンションを購入した共働き世帯が、管理費・修繕積立金の増額に苦しんでいる。

タワマンの場合、共用施設が充実している一方で、その分、維持管理コストも高額になる。多くのマンションでは、修繕積立金を新築時は安く設定し、後々値上げする「段階増額方式」を採用している。

ポイントは、修繕積立金は毎月払い続ける“固定費”であり、将来的に値上げがほぼ確実に予定されているということです。

②「修繕積立金がずっと安いままのマンションが良い」…そう思われるかもしれませんが、実はそれこそが大きなリスクです。

こうした状況は、管理会社のずさんな運営や、管理組合の意思決定の遅れ、値上げに対する住民の反発などが原因で起こることがあります。

近年では、建築費や資材費の高騰によって、長期修繕計画との乖離が生じているケースも多く、当初の想定よりもさらに高額な修繕費が必要になる傾向にあります。

③ローン金利が上昇 → 毎月の返済額が増える 修繕積立金も上昇 → 固定費が増える

このダブルパンチにより、支払いが厳しくなり、住み替えや売却を余儀なくされるご家庭も出てきています。

④修繕積立金の大幅な値上がりが予定されているマンションでは、事前に売却しておきたいと考える所有者が増えています。

特に、値上げの告知があった直後大規模修繕前後で費用負担が大きくなると予測されるタイミングなどに、「いっせいに複数の部屋が売りに出される」現象が起こることもあります。こうなると、同じ棟内で売却競争が起き、価格が下がる要因にもなりかねません。

こうした状況が当てはまる方には、早めの売却が強く推奨されます。

3. ■「富裕層のマンション転売」というマネーゲーム背景に制度上の欠陥 2025 年 7 月 18 日

<https://president.jp/articles/-/98352>

要約

1. 金融・不動産所得への比例税率の問題点

金融商品や不動産譲渡益には累進税率が適用されず、一定の比例税率（15～30％）で課税されている。

特に短期転売による高額利益にも累進性がないことが、勤労所得との不均衡を生んでいる。

2. 中古マンション市場の高騰と転売の影響

新築供給の減少や価格高騰により中古マンション価格が急騰。

投資目的の転売が市場価格を押し上げ、実需層の購入機会を奪っている。現行税制が富裕層の投機を助長しているとの指摘もある。

3. 税制改革の必要性和勤労所得への配慮

不動産譲渡益に累進税率を導入するなど、税制の見直しが求められている。

一方で、勤労による所得への過度な課税は避け、働く意欲を損なわない税体系への改革が重要とされている。

概要

①木山泰嗣『ゼロからわかる日本の所得税制』（光文社新書）の一部を再編集

金融商品に対する「所得税」の「税率」は、所得税法の定める「税率表」（累進税率）が適用されず、基本的には「15%」の「比例税率」になっています（地方税である住民税の 5%をあわせると 20%）。所得税なのに、「累進性」は、ゼロなのです。

このようにいうと、「金融所得課税を、強化すべきだ」という議論になりがちです。

②しかし、企業への投資促進は、日本の経済の活性化のために重要です。

そして、投資家は、常にリスクを負っていることも忘れてはなりません。

たとえば、米国株が長いスパンでみて上がり続けていることを前提にした、長期分散の積立て投資が推奨される時代です。

しかし、運用により儲もうかる人がいる一方で、暴落した場合などのリスクは自己責任です。

③一方で土地、建物、マンションなどの不動産の譲渡益（譲渡所得）については、「長期譲渡所得」（資産を取得してから 5 年を超えてからの譲渡）は「15%」（5%の住民税をあわせると 20%）、「短期譲渡所得」（資産を取得してから 5 年以内の譲渡）は「30%」（9%の住民税をあわせると 39%）の「比例税率」になっています。

以上の数値（税率）には、「復興特別所得税」（所得税の額の 2.1%）は含めていません（「復興特別所得税」も含めると、あわせて 20%は 20.315%、あわせて 39%は 39.63%になります）。

④話題の「NISA（少額投資非課税制度）」の拡充で、株式投資の配当や譲渡益については、国民一人ひとりに「生涯の非課税枠」が与えられています。

これは、老後資金に心配の多い国民の「資産所得」を倍増させようという政策です。

NISA の拡充は、「特例」としての「政策税制」です。

このとき、国民の「所得倍増」は打ち出せず、「資産所得倍増」をスローガンに岸田政権が導入しました。

この政策の是非は、時間を経てから明らかになるでしょう。

いずれにしても、日本の国力を底上げするため重要なのは、本来的には「勤労所得」を伸ばすことであり、「資産所得」を伸ばすことではないはずです（NISA の実情として、海外投資が多いという指摘もあります）。

さて、株式などの投資は、企業活動の活性化のために不可欠な部分です。国内企業への投資であれば、日本国内の経済活動を支えるといえるからです。

一方で、投資家もリスクを負いながら企業への投資をしています。

⑤これに対して、いま日本では、「中古マンション価格の高騰」という問題も起きています。

いま多くの中古マンションの相場をみると、特に東京都 23 区では、築 20 年、築 30 年以上のものでも、当時 3000 万円程度（分譲価格）で販売されたものが、その 2 倍も 3 倍もする価格で売り出されています。

新築マンションが高過ぎて購入できなくなったことや、新築マンションの供給戸数が減少し続けていることから、中古マンションが爆上がりになっています。

⑥さらに最近話題になっているのが、マンションの転売です。

自分で住むためではなく、中古マンション価格が上がり続けているので、新築マンションをお金があまっている個人の投資家や業者が購入し、それを新築価格より高額な値段ですぐに売却する手法のようです。

1 億円のマンションを購入して、1 億 5000 万円で売却する。これが 1 年程度の短期で行われることが増えているといわれています。この売却益「5000 万円」も、「累進税率」ではなく、「比例税率」の 30%で課税されるだけです（短期譲渡所得

⑦数億円の中古マンション市場も、活発といえます。

数千万円、数億円の売却益を得ても「累進税率」の適用はなく、「長期譲渡所得」なら「15%」、「短期譲渡所得」でも「30%」の課税で済みます（税率は所得税を指します）。

住む場所であるはずの「中古マンション」が投機対象として転売目的で購入され、本来の価値（実需）より市場価格が大幅に引き上げられているのです。

勤労によって得た所得では、「4000 万円」を超えれば「45%」の課税があることとの「均衡」が問われるでしょう。

⑧そもそも、居住用住宅の場合には、売却する場合に、そのときには課税をされない「買い替え特例」や、譲渡益が出ても「3000 万円」までは課税されないなどの「特例」もあります。

これらは、国民の暮らしを守る「特例」です。国民が、生活のために実際に暮らしている住居について、住み替えを行う際の「税制」上の配慮だからです。

⑨ところが、投機目的の転売は、国民が購入できるレベルの本来のマンションの市場価格が、ゆがめられる弊害を生じさせます。

それなのに「特例税率」をそのまま放置することは、国民が生活のためにマンションを買う機会を奪うことと引き換えに、「富裕層」のマネーゲームに加担することになりかねないでしょう。

企業の経済活動に投資をする場合と、大きな違いがあります。

このように考えると、「資産所得」についてまず行うべきことは、「マンション価格」の正常化のための「税制改正」だと思います。

「応能負担原則」を妥当させるためにも、不動産の譲渡益については、「租税特別措置法」の「特例税率」に「累進性」を導入するのも、一案になるかもしれません（トランプ関税などによって円高に大きく変わった場合には、外国人投資家が撤退し、中古マンションの高騰問題は終息するかもしれません）。

しかし、こうした点は不透明なので、ここでは除きます）。

現状の「比例税率」（長期譲渡所得 15%、短期譲渡所得 30%）の基本は維持するとしても、たとえば、不動産の「譲渡所得」については、1 億円を超える所得の「税率」を引き上げ、「複数税率」を導入する方法が考えられます（たとえば、所得が 1 億円を超えると、税率が上がる「2 段階税率」など）。

これを転売に限定する方法もあります。

本来は、これまでみたような「累進税率」が「所得税」には適用されるのですから、基本的な考え方には問題はないはずです。

そして、「超過累進税率」の「本則税率」よりは緩和した「税率」にすれば、「特例」としての意味も保たれます。

⑩かつての不動産バブルは崩壊しましたが、当時は地価の高騰を抑制するために、平成 3 年（1991 年）に「地価税」がつけられました。

土地バブルの崩壊による地価の下落を受け、平成 10 年（1998 年）から適用がストップされています。このような「税制」が土地バブルの平成時代につくられていたことは、参考になるかもしれません。

中古マンション価格の高騰と行き過ぎた転売を抑止するために、居住用ではない転売などについて条件を設定し、「特例税率」に「累進税率」を設けることは、1 つの方法にはなるでしょう。

⑪大事なことは、働くことで得られる「所得」に、これ以上の増税をしないこと（国民が働いて所得を増やしたくなる「税率表」に見直しをすること）でしょう。

累進税率のつくる「所得段階」は「所得階層」ともいわれます。

「段階税率」とはいえ、税負担が一挙に上がるラインとしての「壁」をつくります。

人手不足がコロナ禍以降のインフレの原因であるという指摘もあるなかで、少子高齢化が加速する日本では、一人ひとりが働いて豊かな暮らしができるようになる、そんな社会を目指すべきでしょう。

すでに低賃金国といわれているのが、現在の日本です。国内の「給与所得者」のなかで相対的に1年の所得が高くなっただけで「控除」を減らしたり、過去の「所得段階」のままで累進性を維持したりしている場合ではないと思います。

(PRESIDENT 木山 泰嗣 青山学院大学法学部教授)

2. ■ 買えるのは中古だけ」時代のマンション選び 新基準とは 2025年8月18日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/08181101/?all=1>

要約

1. 都心の不動産価格高騰は人口集中と供給制約が要因
地方のインフラ縮小により都市部への人口集中が進み、限られた土地と高騰する建築費・人件費が新築マンション価格を押し上げている。
結果として、築浅中古物件への需要が高まり、ストック型市場への移行が進行中。
2. マンション購入では「管理状態」が重要な判断材料に
立地や築年数だけでなく、修繕積立金や長期修繕計画などの財政・運営状況（ソフト面）が物件価値に直結する。
購入時には情報開示を求め、信頼できる仲介業者の活用が推奨される。
3. 管理改善には住民の主体的な関与が不可欠
外部管理者方式の活用には監査体制の強化が必要で、住民が声を上げて管理状況を改善する「嫌われる勇気」が重要。
将来の資産価値維持のためにも、草の根的な取り組みが求められている。

概要

①そもそもなぜ、東京都心で不動産価格の高騰が収まる気配がないのだろうか。

「少子高齢化で住宅需要が減少し、不動産価格が値下がりしていく、という見方は日本全体で見れば当てはまるかもしれませんが、都心や主要都市ではむしろ、人口減少が住宅価格を押し上げる要因になり得ることがあるのです」さくら事務所の山本直彌氏だ。

「人口減少の局面で、過疎地など人の少ない地域ではだんだんと生活に必要なインフラが提供されないようになり、居住自体が難しくなる場所が出てきます。すると何が起きるかと言うと、医療や教育、スーパーマーケットなど生活インフラの集約された主要都市に人口が集中していくのです」山本

②主要都市への人口集中は既に始まっています。

その際たるものが東京の都心部ということです。さらに都心への人口集中が進む中で、絶対数の限られた都市部の物件を人々が奪い合う形になるため、今後も不動産価格が維持向上する可能性が高いのです」(同)

③都内にある未開発の土地は既に皆無に等しく、新築マンションの多くは古い建物を壊しての建て替えがほとんどだ。

「用地取得費や建材費の高騰に加え、解体や建築には人件費の高騰が影響し、マンション建築費用は高くなる一方です。そのため、デベロッパーが新築マンションの販売で利益を確保するためには、販売価格を値上げするしかありません」(山本氏)

その結果、最近では共用部の仕様を極力シンプルにしたり、60 平米台の 3LDK が増えたり、なんとか販売価格を抑えようと、デベロッパーの苦肉の策が続いている。

④「仕様がすごく良いわけでもなく、専有面積も少し狭い。そんな物件を“新築”という理由だけで買う必要があるだろうか、と考える人が増えたことで最近では築 10 年以下の“築浅中古”の需要が急増しているのです」(同)

むしろ、ひと昔まえの物件の方が、共用部の仕様がしっかりしていて、居住スペースも広々しているケースも多いという。

「今後、新築マンションの供給量はますます先細りしていくと見られています。欧米のように、日本でも住宅を購入する際に中古物件が中心になる“ストック型”のマーケットに移行していくでしょう」(同)

⑤ただ、移行期ゆえに「立地」や「築年数」、「平米数」や「設備」といった情報に隠れてしまい、重要なポイントが見落とされているという――。

「それが“管理状態”です。マンション市場がストック型のマーケットに移行していく中で、立地や築年数と合わせ、マンション管理が重要なファクターになる時代がやってきます」(山本氏)

⑥不動産管理は目に見えるハード面だけでなく、ソフト面も重要なのだという。

「実は、マンション管理の本質は、見た目の美しさや設備の状態といったハード面よりも、組織運営や財政状況などのソフト面にあるのです。なぜかと言えば、管理不行き届きが結果として目に見えるのはハード面ですが、それを顕在化させるのはソフト面にあるからです」(同)

ソフト面において重要な要素が「お金」「特に重要なのが修繕積立金です。SUUMO などの不動産ポータルサイトを見るだけでは、長期修繕計画の内容まで確認することはできない。

「買い主が自ら“見せてほしい”と言うしかありませんが、現状では開示義務がないため、見せてくれるように粘り強く交渉する、または管理の重要性を理解している仲介業者に依頼するしかありません。

例えば購入時には修繕積立金が月額 1 万円でも、長期修繕計画上の資金計画において購入から 10 年後に月額 4 万円になる予定がある場合、10 年後の時点でその物件の流動性がガクンと下がる可能性があるのです」(同)

⑦「外部管理者方式」にも注意が必要だという。

「外部管理者方式は、もともとは役員の成り手不足を補ったり、住民の高齢化に対応したりするために広がった仕組みです。

しかし、近ごろは都心部を中心に、現役バリバリで働いていてマンション管理にまで手の回らない住人に対する“サービス”として提供しているケースが増えていますね」(山本氏)

「“監事”が管理者の業務執行や会計状況を監査する役割をしっかりと機能させることが、外部管理者方式を有効活用していく上で非常に重要になります。ただ所有者が監事になったとしても、建物の維持管理や会計などの専門的知識を持ち合わせているケースは稀ですので、外部アドバイザーの起用なども有効な手段になってきます」（同）

⑧「私はマンション管理において非常に大事なキーワードは“嫌われる勇気”だと思っています。結局は誰かが手を挙げて問題提起しないと管理状況は改善されません。そうした声が 1 人、2 人、3 人と増えていけば、外部管理者や管理会社も対応を考えざるを得ません。管理状況の改善は長いスパンで見る必要があります」

「管理状況に不満があるとしたら、今からでも取り組まないと、もし 5 年後に自分がマンションを売却しようとなった際に、思ったような価格で売れないという事態にもなりかねません。嫌われる勇気を持って思ったことをちゃんと意見し、草の根的に活動していくことが、マンション管理においては非常に重要なのです」

（デイリー新潮編集部）

1. ■ 東京 23 区最高値更新…含み益マンション所有者利確か保有か分岐点 2025 年 8 月 13 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/08131100/?all=1>

要約

1. 都心マンションは新築・中古とも史上最高水準、既存所有者に含み益が広く発生
東京 23 区の新築平均は 1 億 3064 万円、中古 70 平米の平均売出は 1 億 0333 万円に到達。数年前に購入した世帯では数千万円規模の含み益が珍しくない。
2. 価格は“三極化”へ：都心優位が続き、郊外は横ばい～下落の兆し
23 区は上昇基調が継続する一方、近郊県は伸び悩み。
都心の好立地・ランドマーク物件は実需＋国内外富裕層の資金流入で堅調が見込まれ、拙速な利確は機会損失のリスクも。
3. 利確判断の勘所：賃料上昇と控除ルールを踏まえた損益比較
売却益を賃貸切替で消耗しやすく、6 年程度で相殺されるケースも。
利確はライフステージ変化（定年・郊外移住等）で有効。
居住用の 3000 万円特別控除は「3 年に 1 度」で、その間は住宅ローン控除が不可。
住み替えは同一エリアなら相対リスクは小さいが、売却後の相場上昇や新居の資産性を慎重に見極める必要がある。

概要

①不動産経済研究所の発表によると、2025 年上半期の東京 23 区の新築マンションの平均価格は 1 億 3064 万円と前年同期比で約 20% 上昇し、またもや過去最高を更新東京カンテイの発表によれば、東京 23 区の中古マンションの 6 月の平均売出価格は 70 平米で 1 億 333 万円と、こちらも最高値を

更新している。

笑いが止まらないのが既に不動産を所有する人々である。

②10年ほど前、新宿区の中古マンションを買ったAさん

「結婚と妻の出産をきっかけに80平米の中古マンションを購入しました。購入価格は6000万円ほどだったのですが、最近お隣さんが引っ越して、その成約価格を知って驚きました。自分たちの買った額の1.5倍ほどで売却が決まっていたのです」(Aさん)

新宿区の80平米マンションが6000万円。

今の基準では破格に思えるが、当時は東日本大震災の余韻もまだ残っており、Aさんも迷いに迷った上での購入だった。

「投資目的ではなく純粋に必要なに迫られて買った物件ですし、家賃を払うより安く住めればいいな、ぐらいいの感覚だったのですが、気が付けば3000万円ほどの含み益に。」

③3年ほど前に目黒区の新築マンションを買ったBさん

「うちは夫婦共働きなので、多少は値が張っても都心でなるべく駅に近い物件にしようと、ペアローンでマンションを購入しました。既にマンションの値上がりが始まっていた頃で、70平米の物件価格が1億1千万円。買った直後は“やりすぎたかな”と不安に感じていました」(Bさん)

「この前、同じ間取りの下の階が1億3千万円ほどで売れていたんです。素直に捉えれば我が家も2000万円ぐらいいの含み益があることになります。」

④「本当にマンション価格は今の水準をこのまま維持できるのでしょうか…。まとまった含み益があるうちに“利確”して少し郊外に引っ越すとか、賃貸暮らしに切り替えた方がトータルでお得なのではないだろうか、と考え始めるようになりました」(Aさん)

実は今の東京にはAさんやBさんのような人たちが少なくないのである。

このところの異常なまでのマンション価格の値上がりにより、3年以上前に都心にマンションを買った人であれば、よっぽど条件の悪い部屋ではない限り、ほぼ全員に含み益があると言っても過言ではないのだ。

⑤今年6月の首都圏の不動産価格の値動きは、東京都内23区は引き続き値上がりしている一方、神奈川県、埼玉県、千葉県近郊エリアでは、前年同月比で価格が上がっていません」さくら事務所の山本直彌氏だ。

「これが何を物語っているかというと、上がるエリアは引き続き上がるけれど、そうではないエリアでは価格が横ばい、または下落に向かっていく、というサインが既に現れているということです。」

首都圏では、今後も値上がりするエリアと、横ばいのエリア、そして下落していくエリアとで“三極化”が進んでいるのです」(山本氏)

⑥「いま利確を検討している方々は、不動産価格が値上がりしているエリア、つまり東京23区内でかつ、都心部の好立地物件や、タワーマンションなどランドマーク物件を保有する人たちだと思います。そうした物件は今後も横ばいで推移するか、むしろ値上がりする可能性すら秘めています」(同)

山本氏「都心の不動産には実需のニーズだけでなく、国内外の富裕層がセカンドハウスや投資用に購入するケースも含まれます。グローバルな目線で見ると、東京をはじめ日本の都市部の不動産にはまだ割安感があるため、海外富裕層の資金が今後も入ってくる可能性は高い。そうすると、仮にいま利確したとして、1年後2年後にさらに値上がりしてしまっている可能性は十分にあります」(同)

⑦いま含み益のあるマンションの利確をおすすめしない理由はもう 1 つあるという。

「それは、いま不動産価格が上がっているエリアでは、賃料も上昇傾向にあるからです。例えば含み益 2000 万円のマンションを売却し利確し、賃貸物件に引っ越すします。転居の初期費用には 100 万円以上かかるうえ、3LDK・70 平米の家賃は少し前までは 25 万円ぐらいだったのが、今は賃料上昇で 30 万円ほどします。そうすると、1 年間で 360 万円の賃料負担が発生し、売却で得た利益は 6 年間ほどでペイしてしまいます。逆に言えば、持ち続けて 6 年間で 2000 万円以上価格が下がらなければ、利確をするより得をする計算になるのです」(同)

⑧ただし、利確がおすすめなパターンも存在する。

「例えば、これまでは“職住近接”で職場の近くに住むライフスタイルだった方が、定年間近となってあえて都心に住む必要がなくなった、というケースです。都心マンションの売却でまとまった老後資金を得たうえで、郊外の“終の棲家”に引っ越すという選択肢です」

注意したいのが、「特別控除」のルールだ。

「自身で居住している不動産の場合、3000 万円まで売却利益にかかる税金が控除される、『特別控除』という制度があります。この制度に居住年数の要件はなく、自己居住していた物件であれば控除を受けることができます」(同)

「この特別控除は 3 年に 1 度しか適用できない仕組みとなっています。また、その期間は新たに住宅ローンを組んで不動産を購入した場合であっても、住宅ローン控除が利用できません」(同)

⑨そのため、同じエリア内での「住み替え」の場合は戦略を立てて売却を行う必要がある。

「基本的に不動産が高く売れるタイミングというのは、買うのも高いタイミングというわけです。逆に売値が安くなるタイミングはその分、買い値も安くなるという表裏一体の関係にあります。

不動産価格の三極化が進むなか、資産価値が下がりやすいエリア、つまり都心・駅近でランドマーク、という条件の真逆にある物件は注意が必要ですが、同じエリアでの住み替えに関しては、それほどリスクの伴うものではないと思います。

ただし、売却後の 3 年間で相場が上がり続けた場合、控除でセーブした税金よりも、物件の値上がり幅の方が大きい、ということになりかねません。

住み替え先の物件が、住み替え前の物件と同じように資産価値をキープできる物件かどうか、慎重に見定める必要があります」

販売動向

1. ■首都圏マンション過去最高 25 年上半期、9 千万円迫る 共同通信 2025 年 7 月 17 日

<https://news.jp/i/1318466858342335032>

概要

①不動産経済研究所が 17 日発表した 2025 年上半期（1～6 月）の首都圏（1 都 3 県）の新築マンション 1 戸当たりの平均価格は、前年同期比 16.7%高い 8958 万円だった。

上半期として過去最高だった。人件費や土地の仕入れ代の上昇に加え、円安で材料費も高くなった影響で全体が底上げされた。

②エリア別では千葉県を除き、いずれも最高値を更新した。東京 23 区は 20.4%高い 1 億 3064 万円、23 区を除く東京が 19.8%高い 6835 万円、神奈川県が 12.4%高い 6957 万円、埼玉県が 26.9%高い 6551 万円。千葉県は 1.6%安い 5738 万円で、前年同期に高額物件が売り出された反動が出た。

③首都圏の発売戸数は 11.2%減の 8053 戸だった。

最近では新型コロナウイルス禍で落ち込んだ 20 年に次ぐ少なさだった。

6 月の首都圏の平均価格は前年同月比 11.8%

高い 9165 万円で、2 カ月連続で上昇した。

発売戸数は 1.3%減の 1641 戸だった。

海外

6. ■外国人、実際に居住しなければ韓国首都圏の住宅購入が不可に 聯合 2025 年 8 月 22 日 <https://japan.hani.co.kr/arti/economy/54026.html>

要約

1. 韓国政府が首都圏で外国人の住宅取得に事前許可制を導入
ソウル市全域などを「外国人土地取引許可区域」に指定し、外国人が住宅を購入するには市郡区庁の許可が必要となる。
無許可契約は無効とされ、取得後は 4 カ月以内の入居と 2 年間の居住が義務付けられる。
2. 投機防止のため収益目的の賃貸は禁止、違反には罰則も
居住義務を果たさない場合、住宅取得価額の最大 10%の履行強制金が課され、許可取り消しの可能性もある。
伝賃などを通じた収益目的の運用は禁止され、実需目的の取得のみが認められる。
3. 資金調達の透明化を強化、海外資金の出所も明示義務化へ
年末からは土地取引許可区域でも資金調達計画書の提出が義務化され、海外金融機関名や借入金額などの詳細な情報開示が求められる。
政府は現場調査と事後管理も徹底する方針。

概要

- ①今後、ソウル全域をはじめ首都圏のほとんどの地域で外国人が家を買うためには、韓国政府の事前許可を受けなければならなくなる。
家を買うためには海外資金の出所などを立証できる書類を提出し、家を買った後 2 年間は実際に居住しなければならない。
- ②国土交通部は 21 日、中央都市計画委員会の審議を経てソウル市全域、仁川市の 7 自治区、京畿道の 23 市郡を「外国人土地取引許可区域」に指定すると発表した。
指定期間は今月 26 日から 2026 年 8 月 25 日までの 1 年間で、延長するかどうかは今後決定する。
- ③国土部は「外国人の首都圏住宅取引が 2022 年以降続けて増加傾向にあり、最近 6・27（6 月 27 日に政府が発表した）住宅担保ローン規制と共に、海外資金調達および流入を通じた外国人の投機取引が増える懸念が高まっている」として、外国人土地取引許可区域を指定した背景について説明した。
- ④今後、外国人の土地取引許可区域内で外国人が住宅（オフィステルを除く）を取得する際には、必ず市郡区庁に事前許可を受けなければならない。
許可なく結んだ外国人の住宅取得契約は無効になる。

許可を受けて家を購入した外国人には 4 カ月以内の入居と 2 年間の居住が義務付けられる。
これにより、外国人の場合、首都圏内では（実際に居住せず）伝賃（チョンセ：契約時に家主に高額の保証金を預けることで、月々の家賃が発生しない不動産賃貸方式）に出すことで収益を得ることが全面禁止される。

国土部関係者は「外国人の取得を全面的に禁止するわけではなく、実際に居住すれば若干の書類作成に不便が伴うだけで、許可を受けて住宅を取得できる」と説明した。

⑤外国人の不動産投機を防止するための土地取引許可区域指定は、京畿道が 2000 年に 1 年間運営したのに続き 2 回目。

政府は外国人住宅取引に対する現場調査を強化し、事後管理も徹底する方針だ。居住の義務に従わない外国人の場合、住宅取得価額の 10% 以内で履行強制金が繰り返し賦課されるだけでなく、許可の取り消しなどの処分を受ける可能性もある。

国土部は、現在は投機過熱地域の住宅取引にのみ適用されている資金調達計画書などの提出義務を、今年末から土地取引許可区域にも拡大して適用することにした。

外国で売買代金の一部を調達してきた外国人の場合、資金調達計画書に海外金融機関名、借入金額など海外資金の出所も明らかにしなければならない。

国土部関係者は「国際法にも外国人を対象にした自国土地の所有権に対する規制を施行する権限が含まれている。このため、一部の国は外国人の土地所有を全面禁止したり、厳しく制限している」と説明した。

5. ■麻浦マンション火災「スプリンクラー」また未設置＝韓国 2025 年 8 月 18 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/498622.html>

要約

1. 韓国でスプリンクラー未設置によるマンション火災被害が続発
ソウル麻浦区の火災では 2 人死亡、13 人負傷。
1998 年竣工のマンションは当時の法令によりスプリンクラー設置義務がなく、被害拡大の一因となった。
2. 法改正後も既存建物への遡及適用がなく設置率は低水準
2018 年の法改正で 6 階以上の全階に設置義務が課されたが、既存建物には適用されず、全国設置率は 35%。過去 5 年間の火災でスプリンクラーが正常作動したのは 15.6%にとどまる。
3. 制度改正と国民的合意による居住環境改善が求められる
国会では全階への設置義務化を目指す改正案が提出されており、専門家は費用・技術面の課題を指摘しつつ、制度改革と住民の理解促進の必要性を訴えている。

概要

①韓国ソウル市マポ（麻浦）区で 17 日朝、火災が発生し、住民 2 人が死亡、13 人が負傷した。火災が起きたマンションはスプリンクラーの義務設置対象から除外されていたため、被害が大きかったと指摘されている。

専門家は、繰り返される人的被害を減らすため、スプリンクラーの設置拡大が必要だと強調した。

②この日午前 8 時 17 分ごろ、麻浦区のあるマンションの 14 階で火災が発生し、住民 2 人が死亡、13 人が負傷した。負傷者のうち 6 人は現場で処置を受け、火傷を負ったり煙を吸い込んだ残りの負傷者は近隣の病院に搬送された。

③火災が発生した 14 階にはスプリンクラーが設置されていなかった。

火災が発生したマンションが竣工された 1998 年当時の消防法施行令では、16 階以上の共同住宅の 16 階以上の階にのみスプリンクラーの設置が義務付けられていた。

この条例は 2018 年 1 月から「6 階以上の建物のすべての階」にスプリンクラー設置を義務付けるように法改正されたが、それ以前の建築物には遡及して適用されなかった。

④このマンションの 3 階にいたチェ氏は「8 時ごろ避難したが、その時は警報音もスプリンクラーの作動もなかった」「スプリンクラーがあれば初期消火が早くできただろう。古い住宅は仕方がないという扱いのままなので被害が大きい」。

同じマンションの 4 階に住むパク氏も「スプリンクラー設置は費用がかかるが、技術的には可能だと聞いた。古い住宅の住民として残念だが、どう解決できるのか分からない」と吐露した。

⑤先月 13 日、プサン（釜山）北区のあるマンションで、就寝中だった 80 代の母親と 50 代の長男が火災で命を落とした。

彼らが暮らしていたマンションは 15 階建てで、2003 年前後に建築許可が下りたが、スプリンクラー設置義務は建築許可の時点を基準に適用されるため、義務設置対象ではなかったとされる。

ことし 6 月、10 歳と 7 歳の姉妹 2 人が死亡したマンション火災現場も、スプリンクラーが設置されておらず、老朽化したマンション火災のリスクが改めて問題視された。

⑥消防庁「共同住宅スプリンクラー設置現況」によると、2024 年 1 月現在、全国の共同住宅 4 万 4208 団地のうちスプリンクラーが設置されているのは 1 万 5,388 団地で、設置率はわずか 35%だった。さらに、設備が正常に作動しない事例も頻発している。2019 年から 2023 年までの 5 年間に共同住宅で発生した火災 2 万 3,401 件のうち、スプリンクラーが正常に作動したのは 15.6%（3,656 件）にとどまった。この期間に火災で亡くなった人は 325 人、負傷者は 2,477 人に達した。

⑦国会ではスプリンクラー設置義務の拡大を目指す動きも出ている。

国会議員 10 人は、先月 23 日、共同住宅の全階にスプリンクラーまたは簡易スプリンクラーの設置を義務化する内容の消防施設法一部改正案を発議した。

専門家は「スプリンクラーは非常に複雑な設備であり、住民が居住している建物に後から設置するには費用と時間が多くなる」とし、「法律が遡及適用されないため、後から設置する事例は少ない」と指摘した。さらに「屋内消火栓は自動で消火するスプリンクラーとは異なり、住民が火災を認知して積極的に消火しなければ効果が出ない」

「今よりも居住環境が改善されるよう、国民的合意と制度の変化が必要だ」と提言した。

4. ■ソウル50%「マイホームなし」…借家世帯、全国1千万に迫る 2025年8月18日

<https://japan.hani.co.kr/arti/economy/53983.html>

要約

1. 韓国の住宅非所有世帯が増加、ソウルでは過半数に
2023年時点で全国の住宅非所有世帯は約962万世帯に達し、ソウルでは51.7%と2年連続で50%超え。首都圏の高騰する住居価格と低所得世帯の増加が背景にある。
2. 月家賃契約が急増、借家人の負担が拡大
伝賃価格の高騰や詐欺問題により、月家賃契約が全国的に増加。2024年には契約比率が初めて60%を超え、家賃負担が重くなる一方で、地方でも月家賃契約が過去最多を更新。
3. 不動産賃貸業者の収益は増加傾向、格差が顕著に
ソウルの賃貸所得者は平均2456万ウォンを得ており、上位0.1%は平均13億ウォン近くを申告。住宅非所有世帯の増加と賃貸収益の集中により、資産格差が拡大している。

概要

①韓国で借家暮らしをしている住宅非所有世帯が1千万世帯に迫る中、ソウルは17市・道の中で唯一、住宅非所有世帯の割合が50%を上回り、2年連続上昇となった。

全国的な月払い家賃の賃貸契約の増加に伴って借家人の居住費負担が増大する中、不動産賃貸業者の収益は増えている。

②統計庁の国家統計ポータル（KOSIS）の住宅所有統計を確認すると、2023年時点での全国の住宅非所有世帯は961万8474世帯で、その前年（954万1100世帯）に比べ0.81%（7万7374世帯）増加していた。

世帯総数に占める、住宅を所有していない世帯の数は43.6%にのぼる。住宅非所有世帯とは、世帯員に住宅を所有している人が1人もおらず、伝賃（チョンセ：契約時に家主に高額の保証金を預けることで、月々の家賃が発生しない不動産賃貸方式）や月家賃の借家で暮らしている世帯のこと。

③住宅非所有世帯の50%以上はソウル、京畿道、仁川市の首都圏に住んでいる。

首都圏の住宅非所有世帯の数は506万804世帯で、全国の住宅非所有世帯の52.6%を占める。住宅非所有世帯の割合が50%を超える地域は、17市・道ではソウルのみ。

2021年に51.2%だったソウルの住宅非所有世帯の割合は、2022年51.4%、2023年51.7%と2年連続で上昇。

首都圏を中心とした住居価格の上昇に加え、青年・高齢層などの低所得の独居世帯の増加が主な要因としてあげられる。

④住居価格の上昇で「マイホーム購入」の敷居が年々高くなる中、同時に伝賃保証金までもが跳ね上がっていることで、月家賃の賃貸住宅の取引量は全国的に大幅に増えている。

「裁判所登記情報広場」を確認したところ、今年7月までに契約が成立した全国の住宅賃貸借契約のうち、月家賃（保証付き月家賃借家を含む）契約は105万6898件。

これは 2010 年の統計開始以来最も多い。

各地域の家賃契約件数はソウル（34 万 3622 件）などの首都圏だけでなく、釜山（6 万 3717 件）、慶尚南道（4 万 256 件）、忠清南道（3 万 7117 件）、大田（3 万 6091 件）など、地方でも過去最多を更新した。

全国的の月家賃契約の割合は 2020 年 40.7%、2021 年 42.5%、2022 年 51.0%、2023 年 55.0%、昨年 57.3%と高まり続け、今年は 61.9%と初めて 60%を超えた。

⑤月家賃の取り引きが大幅に増えた背景としては、契約更新請求権制と伝賃・月家賃上制限を骨子とする新たな賃貸借法が 2020 年 7 月末の施行された後、伝賃価格が高騰し続けていることがあげられる。また、2022～2023 年に伝賃詐欺が社会問題となり、借家人の伝賃敬遠心理も強まった。問題は、伝賃はもちろん月家賃も同時に上昇し、借家人の負担を重くしていることだ。韓国不動産院の統計によると、ソウルのマンションの伝賃価格指数は 2023 年 5 月（91.3）から今年 6 月（100.6）まで、月家賃統合価格指数は 2023 年 7 月（95.9）から今年 6 月（100.6）まで上昇し続けている。

⑥不動産賃貸業者の収益は日々増えている。国会企画財政委員会に所属する野党「国民の力」のパク・ソンフン議員室が国税庁から提出を受けた総合所得税申告資料によると、2023 年に不動産を所有し、ソウルで不動産賃貸所得を申告した人の数は 36 万 370 人で、彼らの賃貸所得は総額 8 兆 8522 億ウォン。1 人当たりの平均賃貸所得は 2456 万ウォンで、前年（2408 万ウォン）から 2.0%（48 万ウォン）増。

特にソウルは住宅非所有世帯の割合が高いだけに、賃貸所得も最も多かった。

ソウルの賃貸所得者の上位 0.1%は 1 人当たりの申告額が平均 12 億 9980 万ウォンで、前年（12 億 8660 万ウォン）から 1.0%（1320 万ウォン）増。全国平均（7 億 1842 万ウォン）に比べ約 6 億ウォン多かった。

3. ■韓国、100世帯中42世帯が独居 ハンギョレ 2025 年 8 月 28 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/54079.html>

概要

①韓国の住民登録人口は 5 年連続で減少したが、世帯数はむしろ増加しており、10 世帯中 4 世帯は独居世帯だった。

「2025 行政安全統計年報」によると、昨年 12 月 31 日現在の住民登録人口は 5122 万人で、2020 年の 5183 万人から 5 年連続で減少した。

ただし、前年からの減少率は 2022 年をピークとして低下傾向にある。

②世帯数は 2411 万 8928 世帯で、2020 年より約 100 万世帯増えた。

人口は減っているが、独居世帯と 2 人世帯の増加で世帯数は増加している。

特に独居世帯は 2020 年に 900 万世帯を超えてからわずか 4 年で 1000 万世帯を突破し、全体の 42%を占める。

2 人世帯も同期間に 540 万世帯から 601 万世帯に増えている。

一方、4人以上の世帯は461万世帯から394万世帯へと急減。

独居世帯は高齢層で多く見られた。

70代以上が207万世帯で最も多く、続いて60代、30代、50代の順だった。

60代以上の高齢層が占める割合は39%に達した。

③17市・道のうち、この5年間で人口が増えたのは世宗、京畿道、仁川、忠清南道の4自治体のみ。

同期間に最も高い8%の人口増加率を記録した市・郡・区は京畿道果川市。

減少率が最も高かったのは江原道太白市で、2.86%。

総人口に占める0～14歳の幼少年の割合は10.5%。65歳以上の高齢人口は1000万人を超え、

割合は20.7%。これは、韓国社会が超高齢段階に足を踏み入れたことを意味する。

全国平均年齢は45.7歳で、それより高いのは全羅南道、慶尚北道、江原道、全羅北道、釜山、慶尚南道、忠清南道、忠清北道、大邱の9市・道。

平均年齢が30代にとどまったのは世宗市が唯一。

国内長期在留外国人と帰化者、その子を含む外国人住民は246万人で史上最多。外国人住民が多いのは上から京畿、ソウル、仁川。

2. ■ソウルのマンション火災で2人死亡 聯合 2025年8月17日

https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20250817000700882?input=feed_smartnews

概要

①韓国の連休最終日となる17日午前、ソウル市麻浦区のマンションで火災が発生し、2人が死亡、13人がけがを負った。亡くなった20代の男性と60代の女性は親子という。

けが人はいずれもマンションの住民だった。

②マンションは20階建てで、火は14階から出た。

住民によると、爆発音の後にエアコンの室外機から炎と煙が出た。火は約2時間半後に消し止められた。

火災が発生した14階にはスプリンクラーが設置されておらず、被害が広がったとみられる。

1. ■スマホ電子マネー使えない「23時間大規模停電」頼ったレトロ家電 2025年5月16日

<https://president.jp/articles/-/95700>

要約

1. 広域停電でテクノロジー依存の脆弱性が露呈
スペイン・ポルトガルで発生した大停電は通信、交通、医療、決済など多方面に影響を及ぼし、Google マップや ATM も機能停止。情報遮断の中、ラジオなどの“レトロ家電”が重要な情報源となった。
2. 非常時の備えと安全対策の課題が浮き彫りに

人工呼吸器停止や発電機の誤使用による一酸化炭素中毒死、ろうそく火災などが発生。非常電源の安全な運用や、現金・燃料・情報手段の確保が災害時の教訓として示された。

3. 市民の冷静な対応と互助の精神が混乱を和らげた

買いだめや交通混乱はあったものの、暴力や治安悪化はなく、市民は互いに助け合いながら対応。旅人を自宅に迎えるなど、思いやりの行動が広がり、人間性の強さが際立った。

概要

①スペイン・ポルトガルの大停電でテクノロジー社会のもろさが明らかになった。

ATM が止まり、Google マップも使えず、通信も遮断。そんななか被災者を支えたのは、いまの日本人が見落としがちな“レトロ家電”だった——。

②米 CNN によると、スペインとポルトガル全土の大停電はフランスの一部にまで波及。

スペインのペドロ・サンチェス首相は、わずか 5 秒で国内電力需要の約 60%に当たる 15 ギガワットが失われたと説明した。原因の究明は難航している。

スペイン政府は当初サイバー攻撃も視野に調査したが、現時点でその可能性は否定された。英 BBC は停電発生後、未曾有の停電を受けスペイン・ポルトガル両国の政府が非常事態を宣言し対応に追われていると報じた。

③電力業界からは、異常性を指摘する声が上がっている。

米 AP 通信によると、スペインの電力会社レッド・エレクトリカの運営責任者エドゥアルド・プリエト氏は「例外的かつ特異な事態」と表現。停電から 8 時間半以上が経過した時点でも、エネルギー需要の 35%しか回復しない状態であった。

スペイン電力会社は、停電からおよそ 23 時間後の現地時間午前 11 時 15 分、電力が通常の状態に復旧したと発表その後も一部で影響は残り、AP 通信は通勤列車の一部が、電力供給が安定しないとして運転を見合わせたと報じている。

④停電で最も危機的な状況に見舞われた場所のひとつが、医療施設だ。

スペイン南東部の歯科医ロシオ・ビラプラナ氏は、米ニューヨーク・タイムズ紙に対し、口腔内手術中に停電に見舞われた際の緊迫した状況を語る。「あらゆる機器が一斉に警告音を鳴らし始めました」幸い、非常用発電機が作動し緊急照明が点灯したため、手術への影響は最小限に食い止められると判断できた。「きちんと縫合を終えよう」と自分に言い聞かせたことで冷静さを取り戻し、繊細さが要求される処置を完遂したという。

⑤残念ながら全ての患者が無事だったわけではない。

英 BBC は、バレンシアで人工呼吸器に頼っていた 40 代女性が停電で亡くなった可能性があるとして報じている。この女性は肺に疾患を抱えており、停電で人工呼吸器を使えなくなったことで死亡したと地元警察はみている。

非常電源は多くの病院に備えられており、こうした場所は停電下での貴重な拠点となった。英インディペンデント紙は、バルセロナの病院が電力を維持していたため、院内の ATM から現金を引き出そうと多くの市民が列をなしたと伝えている。

市民のアレックス・ロペス氏は同紙に、「病院は電力が通じている数少ない場所だったので、念のため現金

を確保したいと思いました」キャッシュレス化が進む現代社会において、電子決済システムが使えない停電下で、現金の需要が急増したことは一つの教訓となりそうだ。

⑥鉄道では、数万人が足止めされる事態となった。

AP 通信によると停電で 100 本以上の列車が線路上で立ち往生し、スペインの救急隊と鉄道職員らは乗客約 3 万 5000 人の救出活動に追われた。

サンチェス首相は、夜 11 時の時点でもなお 11 本の列車に乗客が取り残されていたと明かしている。

⑦混乱が広がるなか、土地勘のない観光客らは旅程の大幅な見直しを迫られた。

インディペンデント紙は、英グラスゴー出身の観光客ウィル・マグリフ氏の体験を伝えている。

バルセロナ近郊の小さな町から飛行機に乗るため、3 本の列車を乗り継ぐ予定だったというこの男性は、「バルセロナまで 3 時間かかりました」と疲れた表情を浮かべた。

「列車に 1 時間ほど乗っていましたが、運行停止と告げられました。（停電のため）Google マップも使えず、目的地への行き方を探すためあちこち歩き回った」という。

⑧列車だけでなく、地元のドライバーたちも混乱状態となった。

米 CNN によると、マドリードでは停電で信号機が止まり、道路は車であふれたという。

ドライバーのルイス・イバーニェス・ヒメネス氏は CNN に、「運転していたところ、突然すべての信号が消えた……まるで原始時代のような」車の流れが雑然とするなか、不意に接近してきた大型バスを急加速してやり過ごすなど、身に危険を感じる場面もあったという。

⑨インディペンデント紙は、ガソリンスタンドが営業できず、停電で給油ポンプが動かないほか支払い処理もできない状態だったと伝えている。

日本では政府主導で、災害時にも運用できる「住民拠点 SS（サービスステーション）」の設置が進んでいる。自宅や職場近くの住民拠点 SS の場所を確認しておくことも、災害時に落ち着いて行動する備えとなるだろう。

スペイン・ポルトガルの停電では、こうした移動インフラの機能不全に加え、情報網の遮断が不安をいっそう増幅させた。

米 CNN によると、停電で照明や電源が消えただけでなく、携帯電話も不通となった。

市民は突然ネットに接続できなくなり、情報源は途端に限られたという。

米ニューヨーク・タイムズ紙によれば、マドリード南側に広がるアルガンスエラ地区では、住民が通りに出て、圏外の携帯電話をぼうぜんと見つめ途方に暮れる様子がみられた。

⑩こうしたなか、昔ながらのある機器が重要な役割を果たしたという。ラジオだ。

同地区の大通りを一本入ったところに位置する自動車修理工場では、オーナーのフェルナンド・パラシオ氏が機転を利かせた。修理中の車の車載ラジオを活用してニュースを流し、人だかりができたという。パラシオ氏は「みんながラジオに釘付けで、まるで 1981 年のクーデター未遂の時のようでした」と語っている。

英インディペンデント紙も、突然の停電に見舞われ事態を把握しようとした人々が、路上でラジオを囲んだと報じている。人々は店舗前に集まり、ラジオに聞き入りながら情報を共有し合ったという。

⑪スペイン市民警備隊によると、スペイン北西部タボアデラでは、一家 3 人が亡くなった。

非常用発電機の誤った使用法が原因だとみられている。

亡くなったのは夫婦と成人した息子だったと報じた。遺体は翌火曜日、介護スタッフがベッド上で発見。当

局は、発電機から漏れた一酸化炭素が死因とみて調べている。

火災による死者も出た。

BBCは地元メディアによる情報として、マドリードに住む50代女性が停電中、ろうそくが原因とみられる火災で亡くなったと伝えた。

ほか、市の緊急情報部によると、13人が煙を吸い込み、うち5人が病院に搬送された家庭でも使える非常電源として、ガソリンまたはソーラーで駆動するポータブル電源が日本でも販売されている。

とくにガソリンで発電するタイプの場合、室内で使用すると短時間で急激に一酸化炭素濃度が上昇する。2018年と2020年には北海道と鹿児島県でそれぞれ死亡事故が起きており、屋内や換気を確保できない環境では絶対に使用してはならない。

⑫危機が広がる一方、スペイン社会は冷静さを保った。

英インディペンデント紙のコメント欄では、あるスペイン人が「実際はそれほど混乱はありませんでした」

「一部で買いだめが起き、交通機関には長い列ができたけれど、緊急対応チームは見事に機能し、市民は指示に従っていました。治安関連の事件や暴力行為はまったくありませんでした」在スペインの外国人居住者も、非常時において冷静な市民に感銘を受けたという。2020年にイギリスからマドリードに移住したルディ・フォー氏（28）は、英BBCに、「混乱しつつも、スリリングで不思議な」ものだったと語っている。

停電直後こそ、市中心部が警察のサイレンとヘリコプターの音で埋め尽くされ、フォー氏は「何時間続くのか、何日続くのか分からない状況は、奇妙な喪失感をもたらした」だが、現地の人々は努めて明るく振舞っており、冷製のサンドウィッチを現金で購入したり、気分を盛り上げるために多少のビールで喉を潤したり、思い思いの時間を過ごしていた。

「人間性が終始輝いていました。人々は互いに助け合っていました」と語るフォー氏。自身も、列車の運休で帰りに帰れなくなったバルセロナからの旅人を自宅に上げ、使っていなかったベッドで一晩休ませたという。

「スペイン流というのでしょうか。営業しているテラス（カフェやレストランの屋外の飲食スペース）さえあれば、これ幸いと一杯ひっかけの口実にする人もいたほどです」と笑う。

日暮れ時になって電気が復旧すると、街中から歓声が上がった。

⑬誰もが困難な状況にある災害時だからこそ、見知らぬ人々を助けたい――。

人間の根底にある強さが、スペイン・ポルトガルの大停電で輝きを放った。

キャッシュレス決済の停止や携帯の不通などで最新テクノロジーが一斉に沈黙するなか、人々の支え合いが市民生活を支えた。停電への備えを日頃から進めると同時に、互助の精神を引き続き心の奥底に留め置きたい。

（PRESIDENT Online 青葉 やまと）

以上