

【岩見守和】

マンション関係記事

2025年9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

- ・当レポートは、一般紙などがマンション関連の出来事をどのような視点で報じているかを把握するために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」氏が私的かつ非営利の研究目的で新聞等の情報を収集し、独自の見解に基づいて分類・整理したものです。
- ・当レポートのご活用にあたっては、閲覧者ご自身の判断と責任にてお願いいたします。
- ・出典元の URL は、リンク切れとなる場合がありますのでご了承ください。
- ・本レポートが皆様のお役に立てれば幸いです。

～ 目次 ～

犯罪 1

13. ■ マンション修繕積立金など3600万円横領か 会計担当逮捕 朝日 2025年9月17日
12. ■ 親族所有マンション名義無断変更 北九州市47歳男逮捕 大分放送 2025年9月30日
11. ■ 詐欺拠点マンション契約か 不動産会社代表ら逮捕 共同通信 2025年9月24日
10. ■ 東京のタワマンに没収保全命令 カジノ犯罪収益で購入、横浜地裁 2025年9月2日
9. ■ 新築マンション工事現場から銅線7500m(100万円相当)盗まれる滋賀 2025年8月8日
8. ■ オートロックマンションで空き巣 500万円入りの金庫盗まれる 2025年9月27日
7. ■ ドアの隙間からバッグ見えた マンション窃盗容疑男逮捕 朝日 2025年9月3日
6. ■ 高齢女性の在宅中に侵入し窃盗か 解体工の男逮捕 TV朝日 2025年9月
5. ■ 足立区新築マンション工事現場侵入銅線や水栓盗む 男2人再逮捕 2025年9月10日
4. ■ 閉鎖されたマンション地下入浴施設でシャワー浴びていた62歳男逮捕 2025年9月3日
3. ■ 生活音巡りトラブル男性商業施設で殴る、傷害容疑 81歳男逮捕 産経 2025年9月10日
2. ■ エレベーター乗り込んでつきまとった男逮捕 女性のとっさの行動 2025年9月1日
1. ■ 集合住宅エレベーター10代女性にわいせつな行為 38歳男逮捕 TBS2025年9月17日

犯罪 2

7. ■ 実際にあった！マンションでの不審な訪問者にご注意！ 2025年9月17日
6. ■ オートロックすり抜け共連れはこう防ぐ…入る前に後ろを確認 読売 2025年9月9日
5. ■ マンションの入り口「見慣れない顔」に反応するから"防犯"になる 2025年9月17日
4. ■ エレベーターで不審者に遭遇したとき、命を守るベストな方法は？ 2025年9月5日
3. ■ もはやエレベーターはひとりきりで乗るべきものと化したのか…2025年9月5日
2. ■ オートロック「共連れ」で侵入、動画撮影か 追送検 2025年9月2日
1. ■ 警察2度介入もマンション、航空会社の協力得られず世田谷女性刺殺 2025年9月22日

犯罪 3

7. ■ 世田谷女性刺殺事件、マンションの玄関「共連れ」で突破か 計7回 2025年9月22日
6. ■ 国交省マンションのオートロック開錠を共通化…防犯上のリスクは 2025年9月13日
5. ■ 国交省置き配支援報道が波紋…省担当者が語った「見解」 女性自身 2025年9月16日
4. ■ 配達員のオートロック解錠 SNS 怒りの声 防犯専門家危惧犯罪リスク 2025年9月20日
3. ■ 置き配促進“オートロック解錠”に批判殺到も…配達員は「助かる」 2025年9月25日
2. ■ 配達員によるオートロック解錠 再配達に苦悩する業者の声 2025年9月19日
1. ■ 「オートロックの意味なし」セキュリティ懸念！ 合意形成の難題 2025年9月30日

事件 事故

3. ■小学生とみられる子どもが東京・赤坂の高層マンション 29 階から落下 2025 年 9 月 1 日
2. ■クレーン車が横倒しになりマンションに接触 東京・文京区 朝日 2025 年 9 月 20 日
1. ■赤ちゃんとマンションの 11 階から飛び降り無理心中か TBS 2025 年 9 月 9 日

火災

7. ■マンション火災で住人の 5 7 歳男性が死亡 大阪・豊中市 2025 年 9 月 21 日
6. ■モバイルバッテリーから出火か 杉並マンション火災、6 人搬送毎日 2025 年 9 月 25 日
5. ■横浜のマンションで火事、5 階の一室焼く 男性 1 人死亡 神奈川新 2025 年 8 月 7 日
4. ■マンション火災 5 部屋焼ける 43 歳男性と 13 歳息子逃げ出して無事岐 2025 年 9 月 1 日
3. ■林家パー子さんの自宅マンションで火災 約 30 平米焼ける 朝日 2025 年 9 月 19 日
2. ■住宅街のマンションで火事 3 人搬送 東京・品川区 2025 年 9 月 6 日
1. ■充電中のハンディファンから出火か…品川区のマンションで火災、2025 年 7 月 23 日

防災

4. ■上層階は多めに備蓄を…川崎市パンフ「マンション防災」特集 2025 年 9 月 21 日
3. ■セキュリティカメラとセンサーによる海外の先進事例 ロックシステム 2025 年
2. ■マンション住民は避難所使えないはホント？ 災害で命守る備えは毎日 2025 年 9 月 23 日
1. ■東京で防災対応マンション登録数が急増でも「手放しで喜べない」理由 2025 年 9 月 1 日

行政の動き

4. ■マンション、国交相実需に基づかない取引は好ましくない取引把握へ 2025 年 9 月 4 日
3. ■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. ■グリーンインフラ格段に増やす…国交省、6 項目軸に方針整理 2025 年 4 月 26 日
1. ■マンション管理基礎セミナー「マンション管理計画の認定を取得して」滋賀県住宅課

管理

8. ■マンション襲う「管理の崩壊」という時限爆弾 集英社オンライン 2025 年 9 月 7 日
7. ■マンション内における管理組合と自治会の役割分担 2025 年 7 月 30 日
6. ■管理会社・マンション管理士の仕事は AI に奪われるか 2025 年 9 月 10 日
5. ■埼玉県マンション大規模修繕「なりすまし業者」の悪徳手口 2025 年 7 月 28 日 松本 洋
4. ■改正区分所有法「出席者多数の原則」何もしないと無視される？ 2025 年 9 月 17 日
3. ■ハラスメント理解できない老人大暴走築 30 年マンション管理機能停止 2025 年 9 月 4 日
2. ■築 30 年分譲マンションが直面した崩壊の結末 松本 洋 現代ビジネス 2025 年 9 月
1. ■マンション管理組回国債投資 – 数億円の修繕積立金をインフレ防衛 2025 年 9 月 10 日

タワマン

1. ■中央区・佃。“タワマン林立”で旧住民が語る変化 未並 俊司 2025年8月9日

福岡県 外国人向けマンション計画関係

4. ■外国人向けマンション計画、福岡県「許可していない」と発表… 2025年9月22日
3. ■外国人向けマンション建設計画 SNSの誤情報で緊急会見 TV西日本 2025年9月25日
2. ■計画「外国人向けマンション」地元住民は“冷静に見守る”考え 2025年9月26日
1. ■マンション建設で苦情百件、福岡 ネットで「中国人が永住」 2025年9月22日

千代田区 神戸市等関係

6. ■新築タワマンの7割が「空き家」の異常事態 2025年8月27日 白川 司評論家・千代
5. ■マンション価格高騰転売規制 不動産協会「何らか対策必要」日テレ 2025年9月19日
4. ■千代田区、港区は半数以上が「億ション」に LIFULL HOME'S 2025年9月20日
3. ■所有者住所異なる住戸7割マンション 投機目的確信深めた千代田区長 2025年8月28日
2. ■アジア系の投資目的購入多い 神戸タワマン40階以上で空室34% 2025年9月12日
1. ■神戸市が検討する「タワマン空室税」の導入意義とは 2025年9月1日

外国人問題

3. ■家賃爆上げオーナーとの戦い 坂田拓也 2025年6月22日
2. ■カオスと化す“外国人マンション” 違法民泊…のやりたい放題 牧野 2025年9月2日
1. ■海外勢爆買いで日本人住む場所奪われる…不動産バブルの正体 2025年9月22日

民泊関係

3. ■大阪市特区分民泊新規募集停止へ トラブル増で、26年半ばにも 毎日 2025年9月16日
2. ■渋谷区ホテルの8割が“ワンルーム化”の異常事態 2025年9月4日
1. ■国の適当すぎる対応が招いた都内マンション「ホテル化」問題 2025年09月04日

環境

8. ■桜蔭学園脅かす20階建マンション権利？ハラスメント？日本の後進性 2025年9月19日
7. ■マンション開発巡り住民の賛否色分け地図流出 鎌倉市謝罪 毎日 2025年9月22日
6. ■鎌倉市が個人情報漏えい マンション開発 住民協定賛否を公開 2025年9月23日
5. ■「家賃は2倍になる」とUR建て替え経験者は言った 2025年9月24日
4. ■高島平団地タワマン建て替え計画 建築費高騰の影響は？ 専門家解説 2025年9月9日
3. ■高島平団地超高齢化シティ 地元住民に聞いた「リアルな温度感」 2025年9月11日
2. ■高島平「33街区」区の担当者に直撃して返ってきた意外な答え 2025年9月11日
1. ■松江城高層マンション建設住民グループらが裁判所に仮処分申し立て 2025年9月12日

団地再生等

6. ■ハラッパ団地草加 満室続く「保育園ドッグラン畑完備 東洋経済 2025年9月14日
5. ■築74年廃虚団地入居者殺到 自ら改装で価値アップ 満室に 2025年9月23日
3. ■横浜市 野庭住宅I街区 市内建設業グループ 落札 2032年の完成予定 2025年9月
3. ■あちこちで孤独死 新宿限界団地「戸山ハイツ」哀しき時限爆弾 2025年9月25日
2. ■限界団地「戸山ハイツ」で目撃した「訳アリ高齢者たち」2025年9月25日
1. ■千葉茂原ゴースト真名団地 残った3人の住民「理由」と「本音」 2025年9月9日

マンション建て替え

2. ■千歳烏山の団地がマンションに再建されるまで築50年の物件を建替え 2025年7月23日
1. ■マンション建て替え、再取得は自己負担額が平均1300万円!? 2025年9月11日

ごみ集積所関係

4. ■町内会退会ゴミステーション使用禁止違法 福井市控訴審双方争う 2025年9月3日
3. ■20年耐えた自宅前のごみ集積所 町内会に移設求めた訴えに裁判所は 2025年5月10日
2. ■ごみ分別ルール違反で福島市が初の「警告」対応なければ事業者公表 2025年6月4日
1. ■ごみ集積所設置に隣人同意は必要? 識者「住民任せは行政の責任放棄」2025年7月4日

裁判 法律

3. ■マンションと法 標準管理規約の見直しに関する検討会について(2) 2025年9月
2. ■マンション置き配 オートロック暗証番号教えると…法的リスク 2025年7月23日
1. ■宅配ボックスの誤配達で荷物が無い! 対処法 弁護士ドットコム 2025年09月28日

リゾートマンション

2. ■越後湯沢「10万円マンション伝説」激安リゾマンついに終了!? 2025年9月7日
1. ■新潟のマンション管理士が語る「リゾートマンション」独自のリスク 2025年9月6日

その他①

2. ■人手不足インフレ…建設業は日本独特の商慣習を見直しできるか 2025年9月4日
1. ■日本の住宅…欧米で普及する方式導入で価格は下がるのか 2025年9月4日

その他②

12. ■令和6年度第1回マンション管理基礎セミナー「マンション管理計画の認定を取得して」
11. ■マンション管理センター主催のセミナー案内 2025年10月
10. ■崩壊エレベーターの安全神話…保守コスト低下で価格競争の産物に 2025年9月18日
9. ■マンションオーナーになるには? メリットや注意点、手順解説! 2025年9月29日
8. ■マンションゴミ集積場扉付近にペンで暗証番号…ゴミ収集業者 2025年8月15日
7. ■成年後見制度 全国相次ぐ高齢者連れ去り被害金銭トラブルの実態 2025年8月31日

6. ■ 親から“都心タワマン”を相続した長男が語る〈まさかの後悔〉 2025年9月4日
5. ■ 鍵開け 2,200円～”のはずが請求 10万円…約 8万円どう取り戻したか 2025年9月15日
4. ■ ラーメン店に突然 141万円罰金 マンション管理会社が通知 TV朝日 2025年9月16日
3. ■ マンション価格高いほど私立中学に進学 中国人富裕層も注目文京区 2025年9月12日
2. ■ 相続税評価額が市場価格の6割にマンション相続税評価見直しの全貌 2025年9月15日
1. ■ マンション大手「メジャー7」を解説！各社の強みを徹底比較 2025年9月4日

コラム

4. ■ マンション財務会計「4.1倍」の時限爆弾～ 2025年9月
3. ■ 管理組合の考察(第五十四歩)区分所有法の改正とマンション管理士 2025年9月
2. ■ マンションの仕組み 花鳥風月 / マンションのシックハウス(その2) 2025年9月
1. ■ 橋本ドン 合意形成なき値上げは危険信号？可視化の重要性 2025年9月

解説等

2. ■ タワマンの「5戸に1戸が地方都市」という衝撃事実の背景 牧野 知 2025年8月10日
1. ■ 急増タワマン型・高級老人ホームの課題 デベロッパーの本音 牧野 2025年9月6日

購入

3. ■ マンション購入では「修繕積立金」の負担に備えよ 2025年09月25日 All About 編
2. ■ マンションは築20年が売り時？ 価格の相場を解説 FINANCIAL 2025年9月27日
1. ■ 高級老人ホーム違和感の正体「女性だけが華やかな空間にいて…」2025年9月6日

業者の動き

4. ■ 既存マンションへ「置き配」システム無償導入？ 先行開始 2025年9月30日
3. ■ 深夜の「置き配」もロボットが担当。ヤマト運輸 2025年9月1日
2. ■ 日本初「人協調型ロボティクス住宅」が一般公開開始 2025年9月20日
1. ■ EV普及鍵はインフラ マンション全274駐車区画に充電コンセント 2025年9月16日

海外

7. ■ DL建設代表取締役ら80人辞表提出、建設業界パニック状態 朝鮮日 2025年8月12日
6. ■ 韓国光明の漏電火災マンションで80代死亡…死者は6人に 中央日報 2025年8月8日
5. ■ 韓国 時間制限・禁止行為…マンション「宅配員への細かいルール」2025年8月13日
4. ■ 韓国 マンション駐車場でトウガラシを干す女性 2025年9月3日
3. ■ 韓国の不動産価格暴落、3万世帯を路頭に迷わせる—中国メディア 2025年9月23日
2. ■ マンション3階の27歳女性宅下着泥棒(37)の勾留状を再申請 2025年6月21日
1. ■ 配達員マンション廊下での“非常識行動”に非難殺到 KOREA WAVE 2025年9月15日

犯罪 1

13. ■ マンション修繕積立金など 3600 万円横領か 会計担当逮捕 朝日 2025 年 9 月 17 日 <https://digital.asahi.com/articles/AST9K2HZXT9KULOB00RM.html?ref=smartnews>

概要

- ① マンション管理組合の口座から修繕積立金など約 3600 万円を着服したとして、神奈川県警は 17 日、横浜市緑区容疑者（68）を業務上横領容疑で逮捕し、発表した。容疑を認め「金はすべて仮想通貨に使ってしまった」と話しているという。
- ② 居住するマンションの管理組合の会計担当理事だった昨年 10～12 月、修繕積立金などが預金されていた組合の口座から 38 回にわたり、現金計 3599 万円を引き出して横領したというもの。
- ③ 同年末、口座の残高不足でマンション管理にかかる費用の引き落としが出来なくなり発覚。組合幹部が署に被害を相談していた。マンションには約 60 世帯が入居しているという。

12. ■ 親族所有マンション名義無断変更 北九州市 47 歳男逮捕 大分放送 2025 年 9 月 30 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/obs/2197790?display=1>

概要

- ① 親族所有のマンションの名義を無断で変更する登記書類を偽造したとして、47 歳の男が逮捕されました。有印私文書偽造・同行使の疑いで逮捕されたのは、福岡県北九州市に住む会社員の男（47）です。
- ② 去年 7 月、大分市内にある親族所有のマンションの名義を変更する登記書類に、無断で親族の氏名を記載し押印するなど偽造し、法務局に提出した疑い。
- ③ 男は去年 5 月に国東市の男性に対し、このマンションを販売すると持ちかけ、現金 550 万円をだまし取ったとして今年 9 月に詐欺容疑で逮捕されていて、警察のその後の捜査で今回の事件が発覚したということです。警察は余罪や動機などについて調べることにしています。

11. ■ 詐欺拠点マンション契約か 不動産会社代表ら逮捕 共同通信 2025 年 9 月 24 日 <https://news.jp/i/1343529488990224765>

概要

- ① 詐欺拠点とみられる高級マンション 1 室を、うその情報で不正に借りたとして、愛知県警は 24 日まで

に詐欺容疑で、兵庫県川西市、不動産会社代表取締役役属（45）ら3人を逮捕した。
詐欺組織がセキュリティに優れた物件を確保するため職業などを偽ったとみて調べる。
②他に逮捕されたのは、無職（47）と無職（25）。3人の認否を明らかにしていない

10. ■東京のタワマンに没収保全命令 カジノ犯罪収益で購入、横浜地裁 2025年9月2日

<https://news.jp/i/1335443334921241052>

概要

①海外オンラインカジノの決済代行グループの幹部とみられる男らが逮捕された事件で、賭け金などの犯罪収益で購入された東京都中央区晴海のタワーマンション1室に対し、神奈川県警の請求を受けた横浜地裁が、組織犯罪処罰法に基づいて没収保全命令を出していたことが2日、捜査関係者への取材で分かった。

②不動産への命令は極めて珍しい。匿名・流動型犯罪グループ（匿流）の財産を剥奪し、犯罪組織を弱体化させる狙いがある。この部屋にはカジノの決済システム統括役とみられる会社役員被告（42）＝組織犯罪処罰法違反罪などで起訴＝が住んでいた。

（共同通信社）

9. ■新築マンション工事現場から銅線 7500m（100万円相当）盗まれる 滋賀 2025年8月8日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/8464274fdb8ed41bcfd4b8abf70b8d50f259250e>

概要

①滋賀県近江八幡市の工事現場から銅線約7500メートルが盗まれました。

7日午前8時半ごろ、近江八幡市鷹飼町の工事現場で「電線が盗まれた」と作業員から警察に通報がありました。

②6日夜から7日朝の間に、新築マンションの工事現場に何者かが侵入し、銅線約7500メートル（時価合計約100万円）を盗んだということです。

銅線は100メートル単位で建築中のマンション内に保管されていて、朝、工事現場にきた作業員が銅線がなくなっていることに気づいたということです。

③工事現場は鉄板などで囲われ、鍵がかかっていたため、警察は何者かが囲いを乗り越えて入った可能性があるとみています。

（ABCテレビ）

8. ■オートロックマンションで空き巣 500万円入りの金庫盗まれる 2025年9月27日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=22384>

概要

①27日未明、大阪市内のマンションの一室に空き巣が入り、500万円が入った金庫などが盗まれました。27日午前9時頃、大阪市西区京町堀のマンションで「隣の扉が壊されている」と警察に通報がありました。

②会社役員の男性（40代）が1人で住む部屋のドアがこじ開けられていて、室内から現金およそ500万円が入った金庫と、時価55万円ほどの腕時計、現金10万円あまりが盗まれていたということです。防犯カメラには、オートロック式のマンションの玄関から、犯人とみられる3人が午前4時前に出ていく様子が映っていました。

当時、住人の男性は用事で大阪を離れていて、不在だったということです。

警察は3人の特定を急ぐとともに、男性の自宅が狙われた経緯などを調べています。

7. ■ドアの隙間からバッグ見えた マンション窃盗容疑男逮捕 朝日 2025年9月3日

<https://digital.asahi.com/articles/AST9313P2T93UTIL00JM.html?ref=smartnews>

概要

①マンションに侵入してバッグを盗んだとして、警視庁は、千葉県松戸市東平賀、解体工（46）を窃盗と住居侵入の疑いで逮捕し3日発表。

容疑を認めている。

7月25日午後1時ごろ、女性（89）が住む東京都葛飾区内のマンションの一室に侵入し、リビングにあった財布が入ったトートバッグ（時価計2千円相当）を盗んだ。

②女性は不用品買い取り業者とのやりとりで玄関ドアを開けた状態でリビングとは別の部屋にいたため、侵入に気づけなかった、容疑者は「ドアの隙間からバッグが見えたので盗んだ」と話しているという。

6. ■高齢女性の在宅中に侵入し窃盗か 解体工の男逮捕 TV朝日 2025年9月

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000450543.html

概要

①東京・葛飾区で住人の高齢女性が在宅中にもかかわらず、マンションの一室に侵入しトートバッグを盗んだとして、解体工で46歳の男が逮捕されました。

7月、東京・葛飾区にある89歳の女性が住むマンションの一室に侵入し、クレジットカードなどが入ったトートバッグを盗んだ疑いが持たれています。

②女性は不用品の買い取りの査定に来た業者とともに部屋にいましたが、別の部屋の椅子にかけていた

トートバッグが盗まれました。部屋は 6 階建てのオートロックのないマンションの 1 階で、橋詰容疑者は玄関から侵入したということです。

③「セキュリティの甘そうなマンションだと感じて中に入ったところバッグが見えた」と容疑を認めています。

5. ■ 足立区新築マンション工事現場侵入銅線や水栓盗む 男 2 人再逮捕 2025 年 9 月 10 日

https://www.sankei.com/article/20250910-DFQUNSCMXVNGRCAK5YA3QYRLSI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

①工事現場に侵入し、銅線や水栓を盗んだとして、警視庁捜査 3 課は建造物侵入と窃盗の疑いで、東京都足立区六木、運送業被告（28）＝別の建造物侵入と窃盗罪で起訴＝と埼玉県草加市瀬崎とび職被告（29）＝同＝を再逮捕した。

黙秘している。

②1 月 12 日午後 8 時ごろ、東京都足立区の新築マンション工事現場に侵入、銅線ケーブル約 100 キログラムと水栓 33 個など計 297 点（時価計約 200 万円相当）を盗んだ。

2 人は現場にあった防犯カメラの配線を切断しており、発覚を免れようとしたとみている。

2 人は中学の同級生で、うち 1 人は「3、4 年前から足立区や江戸川区内の解体、新築現場で 50 件ほどやった」と供述しており、捜査 3 課は関連を調べてる。

4. ■ 閉鎖されたマンション地下入浴施設でシャワー浴びていた 62 歳男逮捕 2025 年 9 月 3 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=53454>

概要

①札幌市中央区のマンションの地下にある閉鎖された入浴施設に侵入し、シャワーを浴びていた男が現行犯逮捕されました。

住所・職業ともに自称、札幌市北区の無職の 62 歳の男です。

9 月 2 日午後 8 時 40 分ごろ、札幌市中央区南 5 条東 3 丁目にあるマンションの地下にある、現在は使われていない入浴施設に無断で侵入しました。2 日午後 8 時 30 分ごろ、マンションの管理会社の従業員が防犯カメラで、男が閉鎖された地下の温泉施設に入ろうとしている様子を確認し、110 番通報しました。

警察が現場に駆け付けたところ、男はシャワーを浴びている最中で、その場で逮捕されました。

③男は「バレることはないだろうと思っていた」と話しています。男がどのようにして閉鎖された施設に侵入したのか、余罪も含めて詳しく調べています。

3. ■生活音巡りトラブル男性商業施設で殴る、傷害容疑 81 歳男逮捕 産経 2025 年 9 月 10 日

https://www.sankei.com/article/20250910-H4L5V4GGNZI3JJTJNEWY7LXCAQ/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

概要

- ①生活音を巡りトラブルとなっていた同じマンションに住む男性を殴ったなどとして、京都府警北署は 10 日、傷害容疑で、京都市上京区上御霊前町の無職の男（81）を逮捕した。容疑を認めている。
- ②7 月 21 日午前 11 時 5 分ごろ、京都市北区のショッピングモールで、同じマンションに住む無職男性（46）の顔面を複数回殴るなどし、顔面打撲などの軽傷を負わせたとしている。
- ③ショッピングモールで椅子に座っていた男性に対し、容疑者は一方的に暴行を加え、立ち去ったという。容疑者は、約 3 年前から被害男性と生活音を巡るトラブルになり、何度も注意したことがあると説明しており、同署が詳しい動機を調べる。

2. ■エレベーター乗り込んでつきまとった男逮捕 女性のとっさの行動 2025 年 9 月 1 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/09011331/?all=1>

要約

1. 女性が不審者に追尾される事件発生

東京都中央区で 30 代女性が雪駄を履いた男に 500 メートル以上追尾され、自宅マンションまで侵入された。偶然居合わせた住人の助けで難を逃れ、翌日警察に相談。

2. 容疑者の身元と行動

台湾籍の無職男性が「邸宅侵入」の容疑で逮捕され、観光目的で来日中だった。

女性の部屋を探るような行動も確認され、供述は曖昧で不審な点が多い。

3. 防犯意識と警察の助言

事件は神戸の刺殺事件直後に発生し、女性が即通報したことで早期逮捕に至った。

警察は「不審者と 2 人きりにならない」「怪しいと感じたらすぐ通報」といった防犯行動の重要性を強調している。

概要

①8 月 26 日夜 10 時 30 分過ぎ。中央区日本橋箱崎町に住む 30 代女性は、コンビニに寄ってから自宅マンションへと歩いて帰宅していた。しばらくすると、背後から聞きなれない音が追いかけてくることに気づいた。パタ、パタ、パタ…。雪駄が地面を擦る音である。女性は警戒して歩を速めたり、緩めたりしてみたが、不気味な音は一定の距離を保ったまま追いかけてきた。つけられているかもしれない。

②不安に怯える中、自宅マンションまで到着してしまった女性。女性が住んでいたマンションはオートロック式ではなかった。

雪駄の男も何食わぬ顔でマンション内に入ってきて、背後でエレベーターの到着を待っている。女性にとって幸運だったのは、その時、偶然、別の階に住む男性が帰ってきたことだった。3人でエレベーターに乗り込んだが、雪駄の男を不審者と確信した女性は、自分の部屋があるフロアのボタンを押さなかった。そして乗り合わせた男性が押した8階で一緒に降り、男性に「さっき一緒にエレベーターに乗っていた男につけられていた気がする」と助けを求めた。

③無事、自分の部屋に帰宅できた女性は翌朝、久松警察署に相談しに行った。警察が捜査を開始すると、管内のコンビニから「不審な男からつけられていると助けを求めてきた女性がいる」と110番通報が入った。この女性は男からいきなり「抱っこして」と声もかけられたという。

警察は付近を捜索し、近隣の公園にいた男を確保した。すると防犯カメラ映像から、前夜、マンションまで付きまとった男だとわかったのである。

④男の名前は、台湾籍の住所不詳、無職（36）。

「邸宅侵入」の容疑で逮捕された8月中旬に観光目的で来日し、近隣のホテルに宿泊していたという。男は「知り合いだと思ってついて行ったが、人違いだったので逃げた」などとぼけているというが、その後の調べで、コンビニ付近から女性を500メートルも追尾していたことが分かった。さらに女性が8階で降りた後、1階まで戻ってから再び8階まで上がり、女性の部屋を調べるような行動を取っていたことも判明している。

⑤この「未遂事件」は神戸の刺殺事件が起きてからわずか6日後の出来事である。

都会で女性が暮らしていると、このようにいつ何時、見知らぬ男から狙われるリスクがあるのだ。

警察OBは「とにかく不審な男と2人きりにならないこと」と注意喚起する。「オートロック式でも住人のふりをされてしまうと、不審者が入り込んでくることは避けられません。そういう時は、勘違いだったら申し訳ないなどとは思わず、絶対に2人きりでは一緒にエレベーターに乗らないこと。忘れ物をしたふりをするなどして、外に出てしばらくコンビニで買い物するなどの慎重な行動を取る。そして一度難を逃れたからと言って安心せず、明らかに怪しいと思ったらすぐに警察に相談に行くことです」

⑥確かに今回の場合、女性2人がすぐに通報したため早期の逮捕につながった。神戸のような惨劇を防ぐためには、変質者がどこかに潜んでいると警戒して暮らしていく必要がある。

（デイリー新潮編集部）

1. ■集合住宅エレベーター10代女性にわいせつな行為 38歳男逮捕 TBS2025年9月17日

<https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000030602.html>

概要

①呉市にある集合住宅のエレベーターの中で、10代の女性にわいせつな行為をするため、暴行を加えようとしたとして無職の男（38）が逮捕されました。

9月16日午後6時半ごろ、呉市の集合住宅のエレベーター内でわいせつな行為をしようと考え、女性（10代）に首を絞める暴行を加えた疑いが持たれています。

②女性が抵抗したため、未遂に終わり、けがはありませんでした。容疑者と女性に面識はなく、警察の調

べに対し「間違いありません」と容疑を認めています。

犯罪 2

7. ■実際にあった！マンションでの不審な訪問者にご注意！ 2025年9月17日

<https://anabuki-m.jp/%e7%94%9f%e6%b4%bb%e3%81%8a%e5%bd%b9%e7%ab%8b%e3%81%a1/43419/>

要約

1. 電力・ガス・水道などの業者を名乗る不審者には注意が必要
正規の業者は事前に管理会社へ連絡し鍵を借りるため、入居者にオートロックの解錠を求めることは通常ありません。
2. 管理会社や修理業者を装った訪問者による詐欺行為が報告されている
事前通知なしの現金徴収や突然の室内点検依頼は不審なケースが多く、ドアを開けずに対応することが重要です。
3. 不審に感じた場合は管理会社や警察に連絡し、冷静に対処することが推奨される
事実確認を行い、必要に応じて断りや通報を行うことで、被害を防ぐことができる。

概要

①電力会社・ガス会社・水道局などを名乗る不審者

「●●電力の者です。点検の為共用部に入りたいのですが、オートロックを解錠してもらえますか？」

実際にあった事例です。

オートロックがある場合で、共用部への立ち入りが必要な場合は事前に管理会社に通知の上、鍵を借用するなどの対応を行うのが基本です。

入居者に解錠を依頼することはまずあり得ません！！

不審と感じた場合は依頼に応じず、すぐに管理会社に報告しましょう。

② 管理会社を名乗る不審者

「マンションの管理会社の者です。重要な話があるので来ました。」

「マンションでインターネットの工事を行うことになったので現金で徴収しに来ました。」

普通、管理会社が事前の通知もなく現金を回収に行くことは、まずありません！

不信感がある場合はドアを開けないようにしましょう。

③修理（設備）業者を名乗る不審者

「当マンションの全戸点検で伺っています。お部屋に入らせてください。」

「水質検査に来ました。水道の水に問題がないか、お部屋に入ってお水の検査をさせてください。」

マンションでは年に何度か、消防点検やポンプ、エレベーターなどの点検があります。

新築マンションの場合は1年目・2年目・5年目など節目ごとに建物の点検を実施する場合があります。

しかし、これらは事前に予告の上で実施するもので、突然訪問することは、まずあり得ません！！突然の

訪問で室内への立ち入りを要望される場合は怪しいケースが多いので気を付けてください。

④怪しいと感じた場合の対処法

まずは管理会社の上、事実確認を行きましょう。

確認の上、不審であると判断された場合は、ドアを開けずにお断りし、帰ってもらいましょう。その後もしつこく訪問がある場合や、身の危険を感じられる場合は警察に相談し対処してもらうのが良いと思います。

(あなぶきハウジンググループ)

6. ■オートロックすり抜け共連れはこう防ぐ…入る前に後ろを確認 読売 2025年9月9日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250909-OYT1T50019/?from=smtnews>

概要

①パナソニックが4月、オートロック付きマンションに住む20～60歳代の男女800人を対象に行ったアンケート調査では、共連れに遭ったことがあると回答した人は26.6%に上った。

一方、マンションが一軒家に比べて安全と思っている人は87.1%、オートロックがあれば個人の防犯対策は不要と考える人は27.2%だった。

②スマホを操作したり、イヤホンをつけたりしながら歩くと、後ろから近づく人に気付にくい。

セコムの実験では、何も操作せず前を向いて歩いている場合は1.9メートル後ろで気配に気づいたのに対し、歩きスマホだと1メートル、音楽を聴きながらでは10センチまで近づかれないと気づかなかったという。

③帰宅時にどう身を守るべきか。

「刑事事象解析研究所」の森雅人代表理事は

▽マンションに入る前に後ろを確認する

▽見知らぬ人がいれば、郵便ポストを見るふりをしてやり過ごす

——ことを勧める。

エレベーターに面識のない人と同乗した場合は非常ボタンを押せる位置に立ち、壁を背にして周囲を見渡せるようにするのが有効だという。

「普段から後ろを振り返るなど、周囲を警戒する様子を見せることで、相手が諦めることがある」と話す。

④顔認証システム

出入り口に設置されたセンサーや顔認証システムが共連れですり抜けようとする入居者以外の人を識別すると、管理室へ通知するほか、入居者に自動音声で知らせる仕組みという。

宅配業者など住民以外の出入りをどこまで警戒するかは、それぞれのマンションの事情に合わせて対応できるという。

⑤昨年警察に寄せられたストーカーの相談1万9567件のうち、8.8%の1722件は被害者と加害者に面識がなかった。

日常生活での心がけとして、

▽最寄り駅に着いた際に周囲を見渡す

▽不審な人物に気付けば、コンビニに立ち寄るなどしてまっすぐ帰宅しない

——ことを挙げる

一人暮らしや家が近いことを推測されないよう、箸を1膳だけもらったり、1人分のアイスを買ったりするのを避けることも大切だという。「仕事帰りに映画や買い物に行ったりと、毎日同じ帰宅ルートにしないことも待ち伏せを防ぐために効果的だ」と話している。

5. ■ マンションの入り口「見慣れない顔」に反応するから"防犯"になる 2025年9月17日

<https://president.jp/articles/-/102068>

要約

1. オートロックや警備会社への過信は危険

作業着や業者を装った人物が住民の油断を突いて侵入するケースがあり、オートロックや警備会社の契約だけでは防犯は万全ではない。

警備会社のステッカーも、犯罪者にとっては「財産がある家」と判断する材料になる。

2. 住民と管理人の防犯意識が重要

管理人は住民の顔や行動を把握しており、不審者への牽制が可能。

住民同士の挨拶や日常的なコミュニケーションも、顔認証のような防犯効果を生み出し、連帯感が犯罪抑止につながる。

3. 侵入リスクは高層階や外観にも潜む

大規模修繕期間や外出時の窓の開放など、高層階でも侵入リスクは存在する。

犯罪者は「入りやすく見えにくい場所」を狙うため、補助錠の追加や見通しの良い環境づくりが不可欠。

概要

①小宮信夫立正大学教授『犯罪者が目をつける「家」』青春出版社一部再編集マンションのオートロックを過信してはいけない。業者を騙られると、住民自らが建物内に招き入れてしまうことがあるからだ。

エントランスでインターホンが鳴らされると、住民は部屋のカメラで訪問者の姿を見ることができる。そのとき映っているのが作業着を着た人物だったら？

さらに、「ガスメーターの点検で来ました」など、それらしい訪問理由を口にしたら？

②マンション設備に関する点検・修理は、必ず事前に管理会社から連絡があるはずだから、「事前に知らせがない=怪しい」とチラリと感じても、「業者コスプレ」の相手をシャットアウトするのは心理的に難しい。警戒してオートロックを解除しない賢明な住民もいるだろう。しかし、誰かが解除するまで、犯罪者側はインターホンを鳴らし続けられればいいだけだ。

わざわざ住民にオートロックを解除させなくても、住民の出入りに合わせてマンション内に侵入する「共連れ」という方法もある。

住民だけでなく宅配便や工事会社のスタッフについてオートロックを突破するケースも多い。

③もし、あなたが外出先から戻ったときに、スマホをいじってエントランスで留まっている人物がいたら要注意

だ。あなたが自動ドアのオートロックを解除したら、さりげなくついてきて建物内に入るつもりかもしれない。エントランス付近で怪しい人物と遭遇したら、いったん、駐車場や駐輪場に戻ってタイミングをずらすか、あえて挨拶を試みる。「どなたにご用ですか？」と声をかけるのもよいだろう。よからぬ企みをしている人物なら顔を見られるのを嫌って、そそくさとその場から立ち去るものだ。

④マンションの防犯面で、気を引き締めなければならないのが大規模修繕の期間だ。プロの空き巣は軽業師のような驚くべきテクニックを持っており、雨どいやわずかな凹凸を利用して 9 階や 10 階の部屋にも侵入する。私が見た現場では、隣接したマンションへ飛び移って犯行に及んでいた。階数が高い部屋の住民は、「この高さなら容易に侵入できないだろう」と高を括って、外出や就寝時に窓を開けたままのことが多いと聞かすが、大規模修繕の期間は意識を変えなくてははいけない。これを機に補助錠を追加し、入念な戸締りを習慣化してほしい。

⑤居住者以外がマンション内部に入るには、「オートロック・防犯カメラ・管理人」という 3 つのチェックをパスしなくてははいけない。善良な人々にとってはなんら気になるものではないが、犯罪者にとってはいずれも妨害となるものであり、なかでも「管理人」は厄介な存在だ。

宅配便を装ってオートロックを突破しようにも、専用車両で乗り付けていない時点で管理人には見破られてしまう。

それらしい作業服を着たところで、工事・点検のスケジュールをもれなく把握している管理人の目はごまかすことはできない。

「共連れ」でオートロックを突破しようにも、管理人がいると呼び止められる可能性もある。声をかけられなかったとしても視線で追われるかもしれない。

「見えにくい」場所を好む犯罪者は、人目に身を晒すことは極力避けたいのだから、管理人の存在は防犯効果抜群だ。ベテラン管理人は住民の顔や名前をしっかりと把握している。これは防犯面でたいへん心強い。敷地内や建物内で「見慣れない顔」に出会うと、「どなたの部屋をお探しですか？」とさりげなく声をかけ「住人ではないことに気づいているぞ」と牽制してくれるからだ。

⑥犯罪者にプレッシャーをかけられるのは管理人だけではない。

なんといっても防犯の主役は住民自身だ。

基本的なことだが、住民同士で日頃の挨拶を習慣化しておくことは防犯に欠かせない。小さなコミュニケーションでも、積み重ねることで「同じマンションの住民 = 防犯上の仲間」という連帯感が醸成される。住民に会うたびに挨拶をしていたら、自ずと顔を覚えていこう。住民を把握するということは、つまり「住民以外に気がつける」ということであり、住民自身が「顔認証システムを備えた優れた防犯装置」として機能することになるのだ。

⑦現場ごとに「人感センサーを設置すべき場所」「幕のように広がる植栽の処理」など、具体策を述べていくと「一番いいのは、警備会社と契約することじゃないですか？」と、問われることがある。

確かに警備会社との契約は安心感を高めてはくれる。しかし、決して万全ではない。慎重で狡猾な犯罪者は下見を欠かさない。ターゲットの家の玄関に警備会社のステッカーを発見したら「危ないから止めよう」とは考えない。それどころか、彼らにとっては「警備会社との契約」自体が有益な情報となるのだ。ステッカーを確認した犯罪者は、「この家には警備会社と契約する理由がある」と考える。理由の筆頭はもちろん「財産」だろう。

続いて「外出が多い」「高齢者や子どもが留守番をしている」なども連想する。

リターンが大きそうな家だと結論づけたら、ターゲットの家と警備会社の最寄りの出張所がどれだけ離れているかを調べる。警報から警備会社到達までのおおよその時間を把握し、割り出した時間を基準に侵入から逃走までの計画を立てる。

そもそも犯罪者が警備会社のステッカーを逆手にとって計画に突き進むのは、ターゲットの家が「入りやすく見えにくい場所」となっているからだ。ステッカーを護符として機能させるためには、自宅に下流の対策を施して「入りにくくて見えやすい場所」にしておくことが第一条件なのだ。

(PRESIDENT Online)

4. ■エレベーターで不審者に遭遇したとき、命を守るベストな方法は？ 2025年9月5日

<https://diamond.jp/articles/-/372049>

概要

①池上彰監修『いのちをまもる図鑑』の内容を、抜粋・一部編集

エレベーターは「知らない人と一緒に乗らない」のが基本。

エレベーターは密室なので、助けを呼んでも外に聞こえにくいです。

自分の住んでいるマンションでも知らない人とはいっしょに乗らず、次のエレベーターに乗りましょう。

また、エレベーターのかわりに階段を使うのはやめましょう。

階段には人目がなく、悪いことをしやすく危険です。

②子どもがひとりでエレベーターに乗るときは……

1. ひとりのときは、何かあったときにすぐに逃げられるようボタンの近くで 壁を背にして乗ります。

2. あとから人が乗ってきて「こわいな」と思ったら、近い階のボタンをいくつかおして、最初に止まった階で外に出ます。

3. もし体をさわられたり、ついてこられたりしたら「不審者だ！ 助けて！」とさげびながら防犯ブザーを鳴らすか、近くの家インターホンをおして助け を求めます。

このとき、見知らぬ人の家の中には入らないように！

3. ■もはやエレベーターはひとりきりで乗るべきものと化したのか…2025年9月5日

<https://shueisha.online/articles/-/255029>

要約

1. エレベーター内での防衛行動が誤解や暴言を招くことがある

ある女性が男性と乗り合わせるのを避けたことで暴言を受け、事件直後の不安と自意識の間で葛藤を抱えた。

2. 見知らぬ人への警戒は偏見と紙一重であり、誰が加害者になるかは予測できない

業者や住人に対する「怖い人」扱いは誤解であり、身近な人が加害者になる可能性もあることを忘れて

はならない。

3. 現代では自衛のための行動すら困難になっている

犯罪への不安は否定できないが、それを表現することが誤解や対立を生むため、細心の注意と覚悟が求められる時代になっている。

概要

① 9月5日付の朝日新聞の「天声人語」で、ある50代女性がエレベーターに乗ったときのエピソードが取り上げられていた。

この女性がひとりで雑居ビルのエレベーターに乗っていたところ、後から男性が乗ってきたので咄嗟に降りた。すると男性は怪しまれたかと不快に感じたのか、「ババアが」と捨て台詞を吐いたのだそうだ。女性は「若くもないのに自意識過剰だ」と言われたようでとても悲しい思いをしたという。

そしてこれは神戸市のマンションで住民女性がエレベーター内で殺害された事件の数日後の出来事だった。

②ただエレベーターを利用しただけなのに、不審者扱いされては悪態のひとつもつきたくなるだろう。

女性は「怖いな」と思っても「まさかそうしょっちゅう犯罪が起きるわけではない」「若くもない自分が襲われると思うなんて」と我慢すべきだったのか。

男性は「しょうがない、あんな事件があったばかりだし」「まあ、イラツとはするけど」とこれまた我慢すべきだったのか。

③数年前に、同じマンション内の友人女性たちがこんなことを話していた。

「ねえ、エレベーターに業者の人とか一緒に乗るの、なんかやじゃない？」

「わかる、わかる。知らない人と乗るの、ちょっとイヤ」

神戸の事件が起きたあと、彼女たちの発言を改めて思い出した。

見知らぬ業者の人だけを「怖い人」扱いするのは明らかな偏見で誤りだ。同じマンションの住人だってそもそもほとんどが知らない人なのだし、住人だから安心という保証はなにもない。

もっと言うなら知人が加害者になった事件もたくさんある。

さらにもっと言うなら業者の人びとだって業務中は危険と隣り合わせだ。

しかし、犯罪や危険から身を守りたい、という気持ちからくる彼女たちの「漠然とした不安」が、否定すべきものではないことも確かだ。いまや自衛をするのにも細心の注意と覚悟がいるということだ。犯罪や危険から身を守りたい、という当たり前の概念を遂行することが難しくなっている。

(文／集英社オンライン編集部)

2. ■オートロック「共連れ」で侵入、動画撮影か 追送検 2025年9月2日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt7729cb58631541dfb89dd3705f6f9737>

要約

1. 大阪府のマンションで発生した重大事件

今年 6 月、男 3 人が住人女性を脅して部屋に押し入り、刃物を突きつけて性的暴行を加えたとして逮捕・起訴された。

犯行は「共連れ」によってオートロックを突破して行われた。

2. 追加の容疑と広域的な犯行計画

警察は、事件の前日にも同じマンションに侵入していたことや、暴行の様子を動画撮影していたことを確認し、性的姿態撮影や邸宅侵入などで追送検。

また、埼玉県でも別の女性に対する拉致計画があったことが判明した。

3. SNS を通じた共犯関係と供述の食い違い

3 人はネット掲示板で知り合い、SNS で連絡を取り合って犯行に及んだ。

容疑を否認する者もいる一方で、計画的な侵入と暴行を認める供述もあり、捜査が進められている。

概要

①今年 6 月、大阪府内のマンションで、住人の女性を脅して部屋に押し入り、刃物のようなものを突きつけて手首を縛った上で性的暴行を加えてケガをさせたなどとして、男 3 人が逮捕・起訴された事件で、警察は 2 日、このうち男 2 人が性的暴行を加えている様子を動画で撮影したり、事件の前日にも同じマンションに不法に侵入したりしたなどとして追送検したと発表しました。

男らは別の住人女性の後をつけて、マンションのオートロックをすり抜けて侵入する、いわゆる「共連れ」をしていたということです。

②無職被告（44）と専門学校生で中国籍被告（23）、そして会社員被告（33）の 3 人は、今年 6 月、大阪府内の集合住宅で部屋に入ろうとした 20 代の住人女性に対し、「静かにしろ、殺されたいんか」などと脅して室内に押し入り、刃物のようなものを突きつけて両手首を縛った上で性的暴行を加え、ケガをさせたなどの罪で逮捕・起訴されています。

③その後の取り調べやマンションの防犯カメラなどの捜査で、被告と被告が、女性が被告に性的暴行を加えられている様子を動画で撮影したり、事件の前日にも同じマンションに侵入したりした疑いが強まり、警察は 2 日までに性的姿態撮影や邸宅侵入の疑いで追送検しました。

2 人は事件当日も前日も、別の住人の女性の後をつけて、マンションのオートロックをすり抜けて侵入する、いわゆる「共連れ」をしていたということです。

④また被告は今年 6 月上旬、埼玉県内の路上で、歩いて帰宅途中の 30 代女性に自動車に乗って近づき真横で停車した上で、目出し帽をかぶった状態で付きまとったとして、軽犯罪法違反の疑いでも追送検されました。

被告は大阪府から車で埼玉県に向かい、「女性の後ろから車で尾行して、後部座席に乗せて拉致し、性暴力をする場所へ移動」という趣旨の犯行手口を書いたメッセージを別の共犯者に送っていたということです。

⑤3 人はインターネット上の掲示板で知り合い、SNS でやりとりをして犯行に及んだということです。

被告は警察の調べに対し、「女性は動画撮影について同意していると聞いていた。私は逮捕された事件の時に初めてマンションに入った」と容疑を否認しているということです。一方被告は「被害者の女性を脅す

ため撮影して残っていた。逮捕された事件を起こす前にもと2人で、女性に性的暴行をする目的でオートロックに侵入した」と容疑を認めているということです。

1. ■警察2度介入もマンション、航空会社の協力得られず世田谷女性刺殺 2025年9月22日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/437544>

要約

1. ストーカー行為から殺人事件へ発展

韓国籍の容疑者が交際相手の女性に対し、ストーカー行為や邸宅侵入を繰り返し、最終的に果物ナイフで殺害。

警察の警告や同行にもかかわらず、容疑者は接触を続けていた。

2. 警察の対応と限界

警察は複数回介入し、注意喚起や空港への同行などの措置を講じたが、容疑者は警察の目をかいくぐって犯行に及んだ。

防犯カメラ映像や被害届の不足により、事前の立件が困難だった。

3. 専門家の指摘と警察の反省

専門家は危険性の高い事案としてより強い介入が必要だったと指摘。

一方で法的・人的制約の難しさも示され、警察は「人命が失われたことを重く受け止め、今後の対応を見直したい」としている。

概要

①東京都世田谷区で韓国籍容疑者（30）が交際相手の女性を殺害したとして逮捕された事件で、警視庁は22日にも、この女性へのストーカー規制法違反などの疑いで容疑者を再逮捕する方針を固めた。

警察当局が2人を引き離そうと対応していた。

一方、接触を狙う容疑者が何度も警察の目をかいくぐっていた様子が浮かぶ。

②再逮捕容疑では、8月30日、韓国籍の女性（40）が住むマンション内に侵入したほか、繰り返しメッセージを送信するなど、女性につきまとったとされる。ストーカー行為をする中で殺意を深めていったとみられる。

③女性は8月29日未明、同庁三田署の交番に「別れ話をしたら暴力を振るわれた」と相談。同署が容疑者に対して女性に近づかないよう注意し容疑者も同意した。

同署員は「大阪に行く」という容疑者を東京駅まで送り届けた。

最初の警察の介入だ。

③ところが、容疑者は翌30日に女性が住むマンションのフロアまで行っていた。

他の住人の出入りに合わせてオートロックを突破したとみられる。マンションの警備員が110番して同署が2度目の介入に乗り出した。帰国を促して成田空港の保安検査場まで同行し、容疑者を見送った。

しかし、容疑者は搭乗せず港区内のホテルに宿泊し、事件前日にスーパーで果物ナイフを購入。現場で約 5 時間待ち伏せて殺害した。

女性のスマートフォンを盗み見て女性の行動を把握していた。

④警視庁は殺人事件の前にマンション敷地内への邸宅侵入容疑などの立件を検討したが、「防犯カメラの提供を受けられず、（管理会社側からの）被害届も取れなかった」。

航空会社には「飛行機に乗らなかった場合に連絡してほしい」と頼んだが、断られたという。

⑤DV 問題に詳しい齊藤秀樹弁護士は「容疑者は女性に近づかないとの約束を翌日には破っている。より危険性を高く見積もって介入することもできたのでは」指摘。

京都産業大の田村正博教授（警察行政法）は、最悪の事態を想定したとしても、具体的な危険や証拠がないなどの状況では「（容疑者の）人権が極めて制約され、警察官の人件費などコストもかかる」と指摘。「一度は拘束ができても際限はあり、対応は難しい」と話す。

⑥警視庁の担当者は報道各社に「被害者の意向を踏まえつつ、安全確保に向けた措置を講じていたと考えている」と説明。

ただ捜査幹部は取材に「結果的に人命が失われた『もっとできることがないか』と考えたい」と声を落とした。

（東京新聞）

犯罪 3

7. ■ 世田谷女性刺殺事件、マンションの玄関「共連れ」で突破か 計 7 回、2025 年 9 月 22 日 <https://www.tokyo-np.co.jp/article/437676>

概要

①再逮捕容疑は、港区のオートロック付きマンションへ 8 月 29 日夕～30 日朝に 7 回にわたり侵入したほか、侵入後には交流サイト（SNS）で繰り返しメッセージを送り、切り付ける直前には 5 時間待ち伏せたとされる。メッセージを送ったことは認め、他は黙秘しているという。

②当時、警備員の通報を受けて署員が駆けつけたものの、休日のため管理会社から防犯カメラ画像の提供を受けられず立件は見送られた。

署員は侵入後のパク容疑者を成田空港の保安検査場に送ったが、パク容疑者は帰国していなかった。人身安全対策課の幹部は「事態の急転を予測する難しさを再確認した。今後も容疑者の検挙や被害者の安全確保を最優先とした対処をしたい」と話した。

（東京新聞）

6. ■ 国交省マンションのオートロック開錠を共通化…防犯上のリスクは 2025 年 9 月 13 日 <https://www.yomiuri.co.jp/economy/20250913-OYT1T50017/?from=smtnews>

概要

①国交省は有識者や宅配業者、システム企業などと検討を始める。

宅配業者とマンションで共通のシステムを導入するため、宅配業者間で異なる伝票番号の付け方や配送データの共通化について課題を整理する。国交省は早ければ 2026 年度にも導入したい考えで、支援に必要な費用を 26 年度の当初予算に計上する方針。

②一方で国交省は、配達員によるマンションの出入りに不安を感じる住民も多いため、システムの導入にはマンションの管理組合との合意なども促す方向だ。

総務省の調査では、全国の共同住宅の 4 割超（23 年時点）がオートロック付きで増加傾向が続いている。再配達を防ぐための宅配ボックスは、設置する場所が必要で費用負担も重く、置き配の促進が再配達削減の切り札の一つとされる。

ただ、住民以外が建物内に入れるシステムとなるため、国交省は防犯上の課題を含め、慎重に検討を進める方針だ。

5. ■ 国交省置き配支援報道が波紋…省担当者が語った「見解」 女性自身 2025 年 9 月 16 日

要約

1. 国交省が置き配ルールの整備を検討

宅配事業者の利便性向上のため、国交省は「標準宅配便運送約款」の見直しを進めており、置き配に関するルールや盗難・個人情報の課題について有識者と協議中。

2. 読売新聞の報道と防犯への懸念

読売新聞は、オートロックの解錠共通化による置き配支援を報道したが、ネット上では防犯リスクを懸念する声が多く、宅配ボックス設置支援を求める意見も見られた。

3. 国交省の見解と報道の否定

国交省は、オートロック解錠の共通化を支援する事実はないと否定し、民間サービスの利用状況に応じた連携促進を目的としていると説明。

安全面の具体策は今後の検討課題とした。

概要

①「国交省では宅配事業者が置き配をしやすくするため、貨物自動車運送事業法に基づく『標準宅配便運送約款』を見直し、置き配に関するルールを明記することが検討されています。

また、置き配には盗難リスクの課題や個人情報の取り扱いなどの問題もあることから、国交省は有識者との意見交換を重ねており、今秋をめどに新たな約款の方向性をまとめるとのこと」（全国紙記者）

②読売新聞オンラインは9月13日、「『置き配』利用拡大へ支援、配達員によるマンションのオートロック開錠を共通化…防犯上のリスクは」記事を公開。

記事では、国交省が宅配業者間で異なる伝票番号のつけ方や配送データの共通化について課題を整理し、支援に必要な費用を26年度の当初予算に計上する方針であることも伝えられた。

国交省はシステムの導入にあたってマンション管理組合との合意なども促すという。

③最近では、神戸市のマンションで住人の女性が刺殺されるという痛ましい事件も起きたばかり。

容疑者が“共連れ”という手口を用いていたことから、オートロックの安全性に危機感が高まっていた。読売新聞の報道に対してネットニュースのコメント欄では、次のように防犯リスクを懸念する声が続出。

オートロック解錠の共通化よりも宅配ボックスの設置を支援すべきと考える人も少なくなかった。

④本誌は16日に国交省を取材し、読売新聞の報道が事実かどうか、安全面についての見解などを尋ねた。

すると物流・自動車局の物流政策課の担当者は、読売新聞の報道を把握しているとした上で、こう説明していた（カッコ内は全て担当者）

「国交省がそのようなシステムを開発したり、導入を支援したりするものではありません。あくまで、すでにオートロックでも置き配ができる民間サービスを利用されている方々が多くいらっしゃることから、この仕組みに関してセキュリティの確保や異なる宅配企業間での連携を促進しております」

読売新聞の報道内容を否定したかたちだが、報道については「やや偏向報道であるという認識です」

オートロック解錠の共通化について具体的な安全面の施策を尋ねると、「防犯が大前提という認識で、ど

ういった要件が必要なのか今後検討していく可能性はあると思います」との回答にとどまった。

4. ■ 配達員のオートロック解錠 SNS 怒りの声 防犯専門家危惧犯罪リスク 2025年9月20日

<https://shueisha.online/articles/-/255131>

要約

1. オートロック共通化への反発と不安の声

国交省の施策に対し、SNS では「安全性が損なわれる」「税金の無駄遣い」といった批判が噴出。神戸市の事件を契機に、オートロックの防犯性への信頼が揺らぎ、共通化によるリスクへの懸念が高まっている。

2. 専門家によるセキュリティ面の懸念

共通解錠コードの流出や管理不備により、複数の物件が同時に危険にさらされる可能性がある。オートロックの「心理的抑止力」が失われることで、犯罪者の侵入リスクが増すと指摘されている。

3. 宅配ボックスの普及による解決策

宅配ボックスは盗難防止・再配達削減・環境負荷軽減に効果的。

鍵や暗証番号管理、スマホ通知などを組み合わせることで、安全性と利便性を両立できる現実的な対策として注目されている。

概要

①国交省の発表直後から、SNS 上では

「絶対嫌だ。高い金払って安全と思われるオートロック住んでるのになんでそこぼっ壊しにくるの。しかも税金で」

「なんで税金をつかってストーカーや勧誘促進、犯罪行為の加担をするのか？」

といった声が相次いだ。

特に実例として取り沙汰されたのが、8月に神戸市で起きた事件だ。

事件をきっかけに「オートロックは万能ではない」という現実が広く認識され、そのリスクをさらに上げてしまうような施策に対して懸念が噴出した。

②防犯アドバイザーで犯罪予知アナリストの京師美佳さん

「最も懸念すべき点は、共通の解錠手段が外部に流出した場合のリスクです。従来のオートロックは物件ごとに異なる鍵管理を前提としていましたが、共通化により一度情報が漏れれば、複数のマンションが同時に危険にさらされる可能性があります。また、配達員になりすました不審者が侵入しやすくなる懸念もあります」

セキュリティの基本は「入口をいかに限定できるか」にある。

しかし、共通コードの仕組みはその性質上、利用者の範囲を広げやすい。数分しか使えないワンタイムパスワード方式であればまだ抑止力になり得るが、管理体制が不十分だと犯罪者に悪用されかねないという。

「利便性と防犯性の両立は重要ですが、安易な共通化はオートロックの存在意義そのものを失わせるリスクをはらんでいます」

③「オートロックは本来、防犯の要ですが、過去にはそれを悪用した侵入やトラブルも発生しています。たとえば、宅配業者を装ってエントランスを通過し、住民の信頼を得た上で侵入し、強盗や性犯罪に至ったケースがあります」近年では、暗証番号や IC カードの管理がずさんな物件で、退去者や外部の者が不正利用する事例も確認されているという。

「共通解錠コードやバーコード認証が外部に漏れれば、犯罪者が正規の手続きを経ずに建物に立ち入る可能性が出てきます。オートロックは『心理的な抑止力』に依存している部分が大きいため、一度突破口が広まれば多数の住民が被害を受けかねません。こうした事例は、管理体制と併せてセキュリティ設計を見直す必要性を示しています」

④再配達削減と防犯性を両立させる解決策は何か。

京師さん「宅配ボックスの普及は、防犯と物流の両面で大きなメリットがあります。普及が進めば、荷物を玄関前に置く『置き配』に比べて盗難リスクが格段に下がり、住民の安心感も高まります。特に補助金支援などの後押しがあれば、管理組合や賃貸オーナーも導入しやすく結果的に再配達削減や CO₂排出抑制といった社会的効果にもつながります」

「ボックスに鍵や暗証番号管理を組み込むことで、配達員以外の第三者が触れられない仕組みが担保されます。利便性の面でも、住民は不在時に荷物を確実に受け取れるため、再配達に伴うストレスが軽減されます。

⑤今後は『スマホ通知』や『履歴管理』と組み合わせることで、より高い安全性と利便性を実現できるでしょう。宅配ボックスは、防犯性・効率性・環境配慮の三拍子をそろえた現実的解決策です」

(集英社オンライン編集部)

3. ■置き配促進“オートロック解錠”に批判殺到も…配達員は「助かる」 2025年9月25日

<https://times.abema.tv/articles/-/10200381?page=1>

要約

1. 置き配の利便性向上に向けた官民連携の取り組み

国土交通省は、複数の宅配業者が連携して使えるオートロック解錠システムの導入を検討し、伝票番号の統一などを通じて置き配の利便性向上を目指している。

2. セキュリティへの懸念と住民の不安

ネット上では「オートロックの意味がなくなる」「犯罪リスクが高まる」といった懸念が広がっており、国交省は「自由に玄関を開けられる仕組みではない」と否定しているが、住民の不安は根強い。

3. 現場の課題と導入の難しさ

配達員からは利便性向上への期待がある一方、現場ではオートロックが障壁となりトラブルも発生。既存マンションへの導入には住民全員の同意が必要で、防犯対策の強化も求められている。

概要

①中野洋昌国土交通大臣は「『置き配』をより利用しやすくするため防犯を最優先にしたうえで、すでに民間のマンションなどで導入が進んでいるオートロック解錠システムを複数の宅配業者が連携して使えるように官民一体で検討していく」

今回の発表は各宅配業者が独自に開発している伝票番号などを統一することで、置き配をより利用しやすくしていこうというもの。

②一方でネットでは「これでは何のためのオートロックなのかわからなくなる」

「セキュリティが低下して、配達業者と一緒に侵入する犯罪が増えると思う」

とここ最近発生した事件を引き合いにこの制度を不安視する声も多くみられる。

③この件について国交省に確認したところ、国交省の物流政策課の担当者は「ネット上で懸念されている『配達員が自由に玄関を開けられるようになる』という仕組みを国交省が開発したり導入を支援したりするものでは決していない」と強調。

④しかしオートロックを選んで住む人の不安は払拭できるのか 配達員のリアルを YouTube で配信している「レッツゴーチャンネル」のヤマキチ氏は「配達員からすると『助かる！』と思います。オートロックマンションで『置き配希望』と言われても、入れずに荷物を置けなければ結局板挟みになるのは配達員。

現場では 実際、オートロックを突破して置き配をしてクレームになる事例もあります。でも、そうでもしないと配達回らないのも現実で、もっと現場の声を拾ってほしい」と話している。

⑤現在一部のマンションなどで導入されている宅配業者のオートロック解錠システムは、荷物の受け取り手がスマートフォンから登録し、配達があった場合スマートフォンからエントランスキーを解錠することに同意。すると配達員はエントランスで荷物伝票のバーコードを読み取ることで解錠し、マンションに入り置き配することができるというもの。

バーコード 1 つにつき 1 回のみ解錠可能だという。

ただこのシステムを既存のマンションにあとから導入するには、住居者全員の同意がないと設置は難しいそう。

⑥専門家によると神戸の事件などをはじめ、議員宿舎に侵入して岩屋毅外務大臣の部屋まで入った女性など、オートロックは万全ではなく「新たな防犯対策が必要なのは」という指摘がある。

2. ■ 配達員によるオートロック解錠 再配達に苦悩する業者の声 2025年9月19日

<https://www.mbs.jp/news/feature/specialist/article/2025/09/108210.shtml#>

概要

①中野洋昌国土交通大臣は

「配達員がマンションのオートロックを解錠する仕組みは既に複数の企業により開発されている」

「少なくとも2万棟を超えるマンションで導入実績がある」

「このサービスに関して、セキュリティを確保・向上しつつ異なる企業間での連携促進を検討しているもの」と説明しました。

国は「置き配」の標準化を検討していて、「手渡し」の場合に追加料金を設定する案も上がってきています。

②「置き配」の効果を集合住宅の再配達率で見た場合、対面での配達率は18%だったのに対して、置き配は2%と、大幅に削減されています（国交省の2021年度資料より）。

配達の所要時間について、対面では2分7秒だったのに対し、置き配では1分20秒と短縮されているということです。

③しかし、大阪の配送業者に実情を取材すると、置き配指定なのにオートロックが開かずに持ち帰ることが多いと訴えています。

ほかにも、夏は重たい飲料ケースの配送が多く、さらにマンションでは台車が使えないところもあるため、再配達となった場合は特に大変だといいます。

配達員によるオートロック開錠ができれば、配送業者側にとっても履歴が残り安心できるため、歓迎だということです。

国交省は、オートロック解除システム共通化の支援を行う考えで、駅や公共施設などの宅配ロッカーの普及などもさせていきたいとのこと。

再配達の削減に向けた来年度予算を、前年度比14.8倍の2億9500万円、計上する予定だ

④海外ではどのような取り組みが進められているのか、一例を紹介します。

■アメリカ 置き配が基本。手渡しには10ドル（約1470円）かかる場合も

■中国 顔認証を導入した「無人受け取りステーション」が24時間稼働

1. ■「オートロックの意味なし」セキュリティ懸念！ 合意形成の難題 2025年9月30日

<https://merkmal-biz.jp/post/102507>

要約

1. 置き配は再配達問題の有力な解決策

多くの利用者が置き配を経験しており、利便性は高いが、誤配・盗難・天候など現場判断が複雑で、ドライバーの裁量に頼る状況が続いている。

標準化には明確なガイドラインが必要。

2. 国の支援と技術導入の動き

国交省は共通解錠システムや宅配ロッカーの普及を支援し、2026年度の導入を目指して予算を大幅に増額。

配送データの共通化など業界横断的な取り組みが進められている。

3. 安全性・信頼性の確保と社会的合意の重要性

セキュリティやプライバシーへの懸念が根強く、住民の理解と協力が不可欠。

保険や通知機能、自治体の支援など補完策も拡充されており、置き配の社会定着には信頼構築と協働が求められている。

概要

①再配達問題の最大の解決策と見込まれているのが置き配だ。

ヤマト運輸の調査によれば、これまでに置き配を利用したことがある人は「78.5%」置き配が不可となる荷物は、クール便や生もの、貴重品、代引きに限られる。

しかし、現場の判断は単純ではない。雨天時は防水対応が必要となり、置き場所が確保できなければ迷う。表札のない住宅や、同一住所が並ぶ住宅街では誤配のリスクも高まる。

②配達員は「置かなければクレーム」「置けば盗難リスク」という板挟みに直面する。

誤配と判断されれば配達員の責任となり、会社によってはペナルティを受ける場合もある。

宅配ボックスがあっても、商品特性や盗難リスクを考慮して持ち戻ると、これも利用者からの苦情につながる。

その結果、置き配はドライバーの裁量に委ねられるグレーゾーンが多く、標準サービス化には明確な判断基準やガイドラインが不可欠である。

③国交省は業界横断的な共通解錠システムの構築を支援する方針を示した。

- ・配送データや伝票番号の共通化

- ・すべての業者が利用可能な解錠システムの導入

- ・駅や公共施設への宅配ロッカー普及支援などが検討されている。

導入は早ければ2026年度にも開始される見通しで、来年度予算には2億9500万円（前年度比14.8倍）が計上された。

④一方、セキュリティやプライバシーへの懸念も根強い。

「オートロックの意味がなくなる」「知らない業者が入るのは不安」といった住民の声は多い。

普及には住民の理解と合意形成が不可欠である。

⑤利用者向けの補完策も広がっている。

荷物盗難や紛失リスクを軽減する専用保険や、配達状況のリアルタイム通知、置き配場所や時間帯を柔軟に設定できる機能などが整備されつつある。

宅配業者やEC事業者はポイント還元制度を導入し、利用者に置き配を促す。自治体も置き配バッグの無償配布を進め、安全性確保と普及の両立を図っている

⑥親置き配を社会に定着させるには、「手渡し = 安心」という既成概念を、「見えない場所での受け取り = 安心」へと転換する信頼性の構築が不可欠である。

物流はすでに社会インフラであり、その持続可能性を確保するには利用者、事業者、行政の協働が欠かせない。

⑦置き配は再配達削減と利便性向上を両立させる潜在力を持つ一方で、リスク管理と合意形成という課題も抱えている。

対面受け取りが当然だった時代は過ぎ去った。

選べる受け取り方法が当たり前になる社会に向け、置き配は「再配達ゼロ社会」への第一歩として存在感を強めていく。

（二階堂運人 物流ライター）

事件 事故

3. ■小学生とみられる子どもが東京・赤坂の高層マンション 29 階から落下 2025 年 9 月 1 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000450153.html

概要

①東京・港区の高層マンションで小学生とみられる女の子が転落する事故がありました。

女の子は意識不明の状態です。病院に搬送されました。

1 日午後 3 時半前、港区赤坂の高層マンションで「子どもが落下した」と 110 番通報がありました。小学生とみられる女の子が 29 階部分から何らかの理由で転落したということです。

②女の子は 3 階部分のバルコニー付近で倒れていて、意識不明の状態です。病院に搬送されました。警視庁が当時の状況を詳しく調べています。

2. ■クレーン車が横倒しになりマンションに接触 東京・文京区 朝日 2025 年 9 月 20 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST9N0FBPT9NOXIE003M.html?ref=smartnews>

概要

①20 日午前 8 時 20 分ごろ、東京都文京区小石川 1 丁目で「クレーン車が持ち上げた重機が電線に接触した」といった 110 番通報があった。

クレーン車が横倒しになり、近くのマンションに接触するなどしたが、けが人はいなかった。

②周辺で停電が起きている。富坂署が因果関係を調べている。

付近の住民によると、ドンという大きな音がして、電柱や電線が揺れているのが見えた。

「大きな工事でもしているのかと思ったら、クレーン車が横倒しになっていた」

ベランダに出ると、近くにクレーンの先の部分が見えた。クレーン車よりも小さな重機が道路に倒れていた。

ちぎれた電線からは火花も出ている。状況がわからないまま 110 番通報した。

隣で解体工場をしていたといい、男性は「現場にクレーンで重機を運び込もうとして、バランスを崩したのではないか。死傷者がいなくてよかった」と話した。

1. ■赤ちゃんとマンションの 11 階から飛び降り無理心中か TBS 2025 年 9 月 9 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/atv/2160127?display=1>

概要

①2025 年 3 月、青森県八戸市にある会社の駐車場で赤ちゃんと母親が死亡しているのが見つかり、

警察は母親が無理心中を図ったとして、殺人の疑いで容疑者死亡のまま書類送検しました。

②現場の隣にあるマンションの 11 階にある通路口では、母親の遺留品が見つっています。

警察は、母親は赤ちゃんを殺害して自分も死のうと決意し、11 階から飛び降りて 2 人とも死亡したとみて、9 日に母親を容疑者死亡のまま殺人の疑いで書類送検しました。

③2 人はこのマンションに住んでおらず、車でこの場所まで来たあと、飛び降りたとみられています。

火災

7. ■ マンション火災で住人の57歳男性が死亡 大阪・豊中市 2025年9月21日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_33420.html

概要

① 21日午前9時半すぎ豊中市庄内栄町の4階建てワンルームマンションの近くに住む女性から、「窓から煙が出ている」と消防に通報がありました。

火が出たのは3階の一室で、駆けつけた消防が煙が充満した部屋の中で、仰向けに倒れている男性を見つけました。男性は、この部屋に住む玉野文彦さん（57）で、搬送先の病院で死亡が確認されました。

② 火は20分ほどで消し止められ、部屋の台所の横にあったゴミ置き1平方メートルが焼けました。玉野さんに目立った外傷はなく、煙を吸ったとみられていて、警察と消防は火事の原因などを詳しく調べることにしています。

6. ■ モバイルバッテリーから出火か 杉並マンション火災、6人搬送 毎日 2025年9月25日

https://mainichi.jp/articles/20250925/k00/00m/040/029000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

① 25日午前1時50分ごろ、東京都杉並区阿佐谷南1の5階建てマンションの一室で「モバイルバッテリーから出火して火事です」と住人から119番があった。

火元とみられる2階の一室約20平方メートルが焼けた。

この部屋に住む10代女性を含め10～60代の男女8人が煙を吸うなどして不調を訴え、うち6人が救急搬送されたがいずれも軽症という。

② 火元とみられる部屋の住人は「モバイルバッテリーをスマートフォンにつないで充電した状態で寝ていたら、ボンという音がしてモバイルバッテリーから火が出た」と説明したという。

③ 並署や東京消防庁は、モバイルバッテリーから出火して燃え広がった可能性があるとして調べる。

5. ■ 横浜のマンションで火事、5階の一室焼く 男性1人死亡 神奈川新聞 2025年8月7日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1197207.html>

概要

① 7日午後5時半ごろ、横浜市磯子区磯子2丁目の鉄筋5階建てマンションの5階から煙が出ていて119番通報があった。

② 5階の一室を焼き、男性1人が病院に搬送されたが、死亡が確認された。

4. ■ マンション火災 5 部屋焼ける 43 歳男性と 13 歳息子逃げ出して無事 岐阜 2025 年 9 月 1 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/2142543?display=1>

概要

① 岐阜県可児市のマンションで火事があり、5 部屋が焼けました。

けが人はいませんでした。

可児市中恵土の3階建てのマンションで、きょう午前11時50分ごろ、住人の男性から「火事です」と警察に通報がありました。

火は約1時間後に消し止められましたが、1階の火元の部屋を含む合わせて5部屋が焼けました。

② 火元の部屋にはフィリピン国籍の43歳の男性と13歳の息子がいましたが、逃げ出して無事でした。

延焼した部屋にいた5人にも、けがはありませんでした。

3. ■ 林家パー子さんの自宅マンションで火災 約 30 平米焼ける 朝日 2025 年 9 月 19 日

https://digital.asahi.com/articles/AST9M2G99T9MUTIL02CM.html?iref=pc_rellink_02

概要

① 19日午後0時50分ごろ、東京都北区の5階建てマンションの3階の一室から「真っ黒い煙が出ている」と近隣住民から110番通報があった。

出火元はタレントの林家パーさん、パー子さん夫妻の自宅で、約30平方メートルが焼けた。

けが人はいなかったが、在宅していたパー子さんが念のためにパーさんと病院に向かった。

② 夫妻は2人暮らし。出火当時はパー子さんが1人で在宅し、パーさんは外出していた。パー子さんは「仏壇のろうそくに火をつけようとしたら、燃え広がった」と話していたという。

2. ■ 住宅街のマンションで火事 3 人搬送 東京・品川区 2025 年 9 月 6 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10197266?page=1>

概要

① 6日午前11時半頃、東京・品川区荏原で5階建てマンションの3階の一室から火が出ました。

②火は約 1 時間後にほぼ消し止められましたが、煙を吸い込んだ 3 人が病院に搬送されました。いずれも意識はある

1. ■ 充電中のハンディファンから出火か…品川区のマンションで火災、2025 年 7 月 23 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/423183>

概要

①23 日午前 8 時 35 分ごろ、東京都品川区東品川 3 のマンションの一室で「黒煙が出ている」と近隣住民から 110 番があった。

火元の部屋に暮らす 30 代男性ら住人 4 人が軽傷、現場で活動した東京消防庁職員 1 人がやけどを負った。

②男性は「充電中の携帯型扇風機周辺から出火した」と話し、現場にあった携帯型扇風機も激しく燃えていたという。火は 2 時間近く後にほぼ消し止められ、火元の部屋がほぼ全焼した。

防災

4. ■ 上層階は多めに備蓄を…川崎市パンフ「マンション防災」特集 2025年9月21日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250920-OYT1T50118/?from=smtnews>

概要

①川崎市は、災害時の在宅避難の参考にしておうと、市民向けの冊子「在宅版・備える。かわさき」（B5サイズ、16ページ）を発行した。

集合住宅が多い同市ならではの「マンション防災」のコーナーを設けたのが特徴だ。

②市は2017年、災害への備え全般についてまとめた「備える。かわさき」（保存版）を発行。今回は、能登半島地震など近年の災害から得た新たな教訓を踏まえ、在宅避難に特化した冊子を作成したという。

夫婦と子ども2人の家族が登場する漫画を通し、携帯トイレの使い方や家具の固定の重要性などについて解説している。

食品の備蓄の項目では、マンション特有の備えとして「給水や物資運搬などの上下階の移動が困難になる」ことから、上層階の場合は多めに備蓄するよう呼びかけている。

③1万8200部を作成し、区役所などで配布しているほか、市ウェブサイトからも閲覧できる。

3. ■ セキュリティカメラとセンサーによる海外の先進事例 ロックシステム 2025年

<https://locksystem.co.jp/>

要約

1. AIと監視技術による災害の早期検知

アメリカや韓国では、AI搭載の監視カメラやIoTセンサーを活用し、山火事や都市型洪水の兆候をリアルタイムで検知・通知するシステムが導入され、迅速な対応に貢献している。

2. 環境監視システムの技術構成

高性能カメラ・センサー、通信インフラ、AI解析の3要素により、異常検知とアラート発信が可能。クラウド連携で遠隔地からの監視も実現し、気候変動への対応力が向上している。

3. 国内自治体・企業による多目的活用と社会的貢献

日本各地では災害監視に加え、獣害対策や施工現場の安全管理にも技術が活用されており、企業はESG・SDGsの観点から地域貢献と企業価値向上を図っている。

概要

①アメリカ・カリフォルニア州では、山火事の早期発見を目的とした「ALERTCalifornia」という取り組みは、

広大な森林地帯に数百台のカメラを設置し、AI と連携して煙や火災の兆候を検知、消防や住民に即座に通知するシステムです。

近年増加する山火事の消火活動や避難誘導の一助となっています。

②また、韓国ではソウル市が河川の水位を監視するために AI 搭載のカメラや IoT センサーを活用しており、都市型洪水の防止に役立てています。

こうしたシステムは、過去のデータとリアルタイム映像を組み合わせることで、危険を先取りして通知できる点が特長です。

③環境監視におけるシステムは、主に以下の 3 つの技術的要素から成り立っています

1. 監視装置（カメラ・センサー）

高解像度のネットワークカメラに加え、温湿度・気圧・水位などを測定する IoT センサーを活用し、暗所や悪天候でも映像を確保できるようになっている。

赤外線・熱感知機能付きなど高機能機種は、災害現場でも高い実用性があります。

2. 通信インフラとクラウド接続

LTE、LPWA（省電力広域通信）、光回線などが活用され、取得データはクラウドサーバーにリアルタイム送信されます。遠隔地からでも状況確認可能です。

3. AI・データ解析による判断支援

カメラ映像に AI を組み合わせることで、煙や水かさの異常、地面のひび割れといった兆候の自動検出が可能です。

一定の基準を超えた場合にアラートを出す仕組みが整っています。

AI による気候変動における危険兆候の学習も大きな期待を寄せられています。

④岐阜県高山市では市内の河川や山間部に監視カメラを設置し、豪雨時の水位や土砂崩れの兆候を 24 時間体制で監視しています。これにより、住民への避難情報の発信が迅速になり、人的被害の抑制に貢献しています。

北海道では国土交通省支部の開発局が赤外線センサー付きの監視カメラを設置し、河川監視のみならず、ヒグマやシカの出没情報を住民に自動通知するシステムを導入しています。

このように、自然災害に限らず環境の変化やリスクを捉えるための「多目的な監視」「ICT を活用した災害対策」が進められています。

⑤また民間企業においても、社会的責任（SR : Social Responsibility）の観点から環境監視に取り組むケースが増えています。

ある大手建設会社では、山間部の工事現場に気象センサーと監視カメラを設置し、豪雨や地滑りの前兆を監視。

安全な施工管理を実現するほか、周辺住民への安心提供にもつなげています。

監視カメラだけでなくドローンや衛星データを用いて、社会インフラの保全に努めている企業もあります。気候変動・災害リスクにおける地域貢献は、ESG 経営や SDGs の一側面からも企業価値を高めます。

2. ■マンション住民は避難所使えないはホント？ 災害で命守る備えは 毎日 2025 年 9 月 23

https://mainichi.jp/articles/20250922/k00/00m/100/211000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

要約

1. 避難所利用は可能だが優先順位がある

マンション住民も避難所を利用できるが、災害対策基本法では自宅が危険な場合や生活困難な被災者が優先されるため、在宅避難が原則とされるケースが多い。

2. 在宅避難の原則には例外もある

耐震性の低い建物や損傷がある場合は在宅避難が危険であり、避難所利用が適切。

「マンションは在宅避難が原則」との表現は誤解を招く可能性がある。

3. 事前の備えと判断基準の共有が重要

避難の判断は個人では難しいため、管理組合で行政や専門家と相談し、基準や連絡体制、防災備蓄を整備し、定期的な訓練を通じて住民の安全を確保することが求められる。

概要

①「マンション住民が避難所を使えないというのは間違いです」

「マンションみらい価値研究所」の田中昌樹副所長

「ただ、避難所は必ず使えるものではありません。電車の『優先席』のように、配慮が必要な人から利用するものなのです」

②災害対策基本法は、自治体が開設する指定避難所について、災害で被害を受ける恐れがあったり、自宅で生活できなくなったりした被災者が一定期間滞在する場所と定義している。そのため、自宅が被災しておらず、危険な地域に住んでいない場合や、避難に時間がかかる高齢者ら以外は、基本的には在宅避難が求められる。

「これは、マンションでも一般住宅でも変わりません」と田中さんは話す

③しかし、自治体のホームページにはこんな記載がよく見られる。

<在宅避難を推奨>

<マンションは在宅避難が原則です>

田中さんは、こうした記載は「誤解を招く恐れがある」と指摘する。

「避難所生活はストレスを感じる人も多く、在宅避難が可能であればもちろんその方が良い。ただ、避難所を利用すべき時もあることは知ってほしい」

④2016年の熊本地震の発災直後、田中さんが現地調査に入った時のことだ。柱が折れ曲がるなど倒壊の危険性があるマンションに、住み続けている人がいたことに驚いたという。

「（耐震基準が強化された1981年改正の建築基準法に基づく）旧耐震基準の建物なら在宅避難は勧められないし、新耐震基準でも一度損傷すれば、余震に耐えられるか分からない。常に在宅避難が正しいわけではないのです」

⑤とはいえ、在宅避難か、避難所かを個人が判断することは難しい。どうすれば良いのか。

田中さんによると、その判断基準について、マンションの管理組合で事前に話し合って意思決定しておくこ

とが大切という。

たとえば行政や専門家に相談して、建物がどの程度損傷したら在宅避難ではなく、避難所に行くべきかを決めておくが良い。

他にも、住民の緊急連絡先や要配慮者の名簿をまとめておくことや、非常用電源や防災備蓄についても話し合い、備えておくことと安心だ。その上で、マンション単位で防災訓練を定期的を実施することを、田中さんは勧める。

「高齢化が進むマンションでは各部屋に声掛けしにくい形で安否確認をしたり、地域を巻き込んで訓練したりする事例もある。できる備えから始めてはいかがでしょうか」

(田中理知)

1. ■東京で防災対応マンション登録数が急増でも「手放して喜べない」理由 2025年9月1日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/09010600/?all=1>

要約

1. 各地で創設された防災対応マンション制度の実態

東日本大震災を契機に全国で防災対応マンション制度が導入されたが、東京都以外では登録件数が伸びず、制度が十分に機能していない。

2. 東京都の制度改革と登録件数の急増

東京都は「LCP 住宅」制度を「東京とどまるマンション」に改称し、補助金制度を導入したことで登録件数が急増。

評価制度（星 1～3）も導入され、防災意識の差や建物の竣工時期による評価傾向が明らかになった。

3. 登録増加の背景と課題

登録物件の多くはソフト対策中心で、3日以上稼働する非常用電源を備えたマンションは8%に過ぎない。

補助金による登録促進は進んだが、実質的な「とどまる力」の向上には課題が残っている。

概要

①2011年に東日本大震災が起きたあと、その際の被害を教訓に、多くの自治体が「防災対応マンション」の支援制度を創設した。

- ・東京都の「LCP 住宅」（後に「東京とどまるマンション」に改称）
- ・中央区の「防災対策優良マンション」
- ・墨田区の「すみだ良質な集合住宅」
- ・荒川区の「災害時地域貢献建築物」
- ・横浜市の「よこはま防災力向上マンション」
- ・川口市の「防災体制認定マンション」など。

関西圏では大阪府・大阪市の「防災力強化マンション」、岡山市の「防災力向上マンション」があり、仙台市でも「杜の都防災力向上マンション」と同様の制度。

②しかし、残念ながらこうした制度のほとんどは機能していないと言える。

なぜなら東京都を除き、登録件数が伸びていないからだ（次図を参照）。

横浜市・大阪市・仙台市の累計でも 60 件に届かず、大阪府ではわずか 8 件しかない。

③では、なぜ東京都だけが突出しているのか。

2012 年 4 月。震災の翌年度に東京都が始めたのが「LCP 住宅」制度である。LCP とは、Life Continuity Performance の略、つまり「居住継続性能」を意味する。制度創設の狙いは明快で、それは停電時にも最低限、水が出てエレベーターが動くこと。

そして、防災マニュアルを策定・運用することだった。そうした条件を満たすマンションを登録・公開し、都民の安心と自助努力を支えよう、という仕組みである。

④ただ、創設当初、非常用発電機の設置や廃熱利用の努力義務、15 年以上の機器委託期間など、登録に立ちはだかる“高すぎる壁”があった（その後、壁は取り払われた）。

2020 年には要件を拡充し、防災マニュアルの義務化も始まった。しかし立派な理念とは裏腹に登録は一向に増えず、その件数は 11 年間でわずか 6 件。

「LCP 住宅」という分かりにくい名前も相まって、存在感は消えかけていた。

⑤転機となったのは、2023 年 1 月だ。

東京都が「LCP 住宅」制度を「東京とどまるマンション」と改称し、補助金を付けて再出発したのだ。

ここから一気に件数が跳ね上がる。

旧制度で 11 年間 6 件だった登録数が、制度改正後は 2023 年度に 218 件、2024 年度に 399 件。

2025 年度も 5 月末時点ですでに 28 件となっている。

⑥「東京とどまるマンション」は星 1～星 3 の三段階評価となっている。

☆：ソフト対策のみ、またはハード対策（非常用電源 3 日未満）

☆☆：ハード対策（3 日以上）またはソフト+ハード（3 日未満）

☆☆☆：ハード対策（3 日以上）+ソフト対策

最多は世田谷区の 60 件。しかし星 3 はゼロだ。

一方の江東区の登録数は 58 件だが、そのうち 13 件が星 3 で、23 区の中では最も“三つ星”が多い。

都心 3 区（千代田・中央・港）はいずれも高評価比率が高く、品川区も健闘している。

立地の差というより、防災意識の差が表れているのだろうか。

さらに登録時期ではなく、「竣工時期」で分析すると違った面が見えてくる。

竣工時期を横軸、階数を縦軸、総戸数を円の大きさと、さらに☆評価が分かるよう 3 色に分けてグラフを描いてみた（次図を参照）。

小規模なマンションは竣工時期に関わらず広く分布。

20 階建てを超える大規模なマンションは、2000 年代以降に多い。

また、防災力の高い星 3 評価は、2000 年代以降に多いことも分かる。

さらに、年代別に☆評価の件数を集計してみた（次図）。

星 2 評価と星 3 評価は、2000・2010 年代に多いことが確認できる。

⑦逆に言えば、1990年代以前に竣工したマンションは、その大半が星1評価ということだ。

なぜ、1990年代以前の古いマンションは星1評価どまりなのか。

理由は単純で、古い物件ほど設備更新に限界があるからである。

件数よりも肝心なのが、ハード/ソフト対策の実施状況である（次図を参照）。

実は登録マンション652件のうち、「ハード対策」を講じているのは93件のみで、3日以上稼働できる電源を持つマンションは53件しかない。

一方「ソフト対策」は646件の登録はある。登録マンションの実に99%がマニュアル策定や防災訓練を実施している計算になる。

⑧これは言い方を変えると、登録マンションの実態は「汗をかけばできる」取り組みが中心ということだ。

東京都の補助を活用すれば、簡易トイレや発電機なども安価に手に入る。町会と連携すれば負担ゼロで資器材を揃えることも可能である。結果として登録件数は急増した。しかし、厳しい見方をすれば「予算バラマキで集めた登録」という側面もある。

⑨主な補助金は3つ。都庁HPによると、

(1) 防災備蓄資器材（上限66万円/補助率

3分の2。町会等と連携し合同防災訓練を実施する場合は上限100万円まで全額補助）

(2) 非常用電源を設置（発電機が上限1500万円/補助率2分の1、蓄電池が上限1316万円/補助率4分の3）、

(3) 浸水対策設備（上限75万円/補助率2分の1）となっている。

⑩東京都財務局の資料をあたると、2023年度に0.9億円で始まった補助制度の予算は、以降毎年3億円ずつ増えている（次図を参照）。

内訳をみると、補助金は通常分（補助率2/3）は毎年1億円、地域連携分（補助率100%）は2024年度以降1億円の予算がついている。

2024年度は補助金だけで2億円。登録399件で割れば、1件あたり50万円相当の税金である。この構図は、マイナンバーカード普及策と似ている。大量の税金を投じ、制度利用を広げているというわけだ。

⑪制度を見直し、名称を変え、補助金制度の導入によって、登録件数は一気に増えた。

しかし、肝心の“とどまる力”、すなわち災害が起きた際にその場で暮らし続けられるマンションは本当に増えたと言えるのか。

現実には、登録物件の9割以上がソフト対策を講じているが、非常用電源が3日以上稼働する物件は、全体のわずか8%にとどまる。見せかけの防災、名ばかりの安心になっていないだろうか。

（マン点（まんてん） マンションアナリスト。一級建築士。デイリー新潮）

行政の動き

4. ■ マンション、国交相実需に基づかない取引は好ましくない取引把握へ 2025 年 9 月 4 日

<https://newswitch.jp/p/46855>

概要

①中野洋昌国交相は 2 日の閣議後会見で、東京 2 3 区の新築・中古マンションの平均価格が 1 億円を超えている状況について「実需に基づかない投機的取引は好ましくない」とし、こうした取引が横行していないか住宅価格や金融市場など、不動産市場の動向把握に努める考えを示した。

②建築費高騰や堅調な需要で都市部の住宅価格が上昇する対策として「住宅ローン控除など取得負担の軽減、全期間固定金利の住宅ローンの提供、既存住宅の流通市場の活性化など、安心して住宅を確保できる環境整備につとめたい」とした。

千代田区が不動産協会に対し再開発事業マンションの原則 5 年間の転売禁止要請を行ったことについては「要請は承知しているがコメントは控える。緊張感をもって市場動向の把握に努める」と述べるにとどめた。

(日刊工業 2025 年 9 月 3 日)

3. ■ 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://news.jp/i/1326523310617166784>

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。

大規模修繕工事を巡り、施工会社の従業員が住民になりすまして役員会合に参加し、利益誘導を狙う不正事案が起きたため。

9 月末にも、モデルとなる管理方法を定めた「標準管理規約」を改正する。

②8 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。

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. ■グリーンインフラ格段に増やす…国交省、6項目軸に方針整理 2025年4月26日

<https://newswitch.jp/p/45446>

要約

1. グリーンインフラの政策強化と普及促進

国土交通省は自然環境の機能を活用するグリーンインフラを普遍的な政策と位置づけ、量的拡大を目指して方針を見直し、国民的理解や資金調達の環境整備を進める。

2. 多面的な効果と支援体制の拡充

グリーンインフラは環境・社会・経済の各面で効果があり、都市部中心の政策から地域特性に応じた支援制度へと拡大。

自治体や企業への技術・経済支援も強化されている。

3. 評価手法の確立とウェルビーイングへの貢献

不動産価値や社会的価値の定量化を進め、地方活性化や国民のウェルビーイング向上につなげることを目指している。

概要

①都市開発と生態系の維持、水害対策機能を持つ都市公園の整備などを合わせた二子玉川ライズ（東京都世田谷区）はグリーンインフラの代表例

②国土交通省は自然環境が持つ機能を社会資本整備や土地利用などに最大限活用するグリーンインフラを、今後は普遍的な政策と位置付け量的拡大を目指す。グリーンインフラの取り組みが10年を迎えることから有識者会議で方針を検討し、近く改定する国交省環境行動計画の議論を経て夏をめどに取りまとめる。

これまでの成果が見える化し国民的な理解や機運を醸成、資金調達の円滑化を含めた環境整備を行いグリーンインフラが当たり前となる社会を目指す。

③国は2015年に閣議決定した国土形成計画で初めてグリーンインフラを取り上げ、国交省を中心に官民で取り組んできた。その結果、生物多様性の保全や二酸化炭素の吸収・固定により気候変動の影響を緩和するなどの環境的効果をはじめ、健康増進や良好な景観の形成、交流機会の創出などの社会的効果、さらに不動産価値の上昇や観光客の増加などの経済的効果があったとしている。

④こうした成果を踏まえてグリーンインフラを格段に増やすために、国民的な機運・理解の醸成、官民の取り組みを促進する環境整備、新技術・DXの活用、多様な効果の見える化、資金調達の円滑化、国際展開の6項目を軸に方針を整理する。

⑤グリーンインフラは従来にはないコストが必要のため、国は取り組み主体の自治体や企業、中間支援組織などに技術的、経済的な支援を行っている。

これまでは都市部の政策が中心だったが、25年度は農林水産省や環境省との連携を深め、地域生物の多様性増進や里山林の整備、藻場や干潟の生態系保全など山から海まで地域形態に応じた7件の支援制度を追加した。

⑥同時に不動産としての経済的価値や社会的価値を定量化し、さまざまな観点での評価手法を確立

する。地方の活性化にも役立て、最終的には国民全体のウェルビーイング（身体的・精神的・社会的に満たされた状態）向上に結びつける。

（日刊工業新聞 2025 年 04 月 22 日）

1. ■ マンション管理基礎セミナー「マンション管理計画の認定を取得して」滋賀県住宅課 2025 年

<https://www.pref.shiga.lg.jp/file/attachment/5563245.pdf>

<https://www.youtube.com/watch?v=WLWxmkKSg2g>

概要

①なぜ、管理規約と長期修繕計画などを津市のホームページで公開しているのか？

マンション名のほか、マンションの写真や管理規約、長期修繕計画を掲載すれば購入希望者を含め、区分所有者がマンションの居住ルールや将来の計画が確認でき、マンションの現在と将来の信頼性を確認できる。

②その結果公的な情報公開によりマンションの信頼性と資産価値の向上を図れた管理計画認定を取得して得られたものは？

将来に渡って、安心して住めることを確認できたということです。

③大手銀行における 1,000 万円以上の大口定期預金の金利 6 ヶ月 0.125%

管理計画の認定を受けたマンションのすまい・る債金利は、0.550%なので、約 4.4 倍！

管理

8. ■ マンション襲う「管理の崩壊」という時限爆弾 集英社オンライン 2025 年 9 月 7 日

<https://shueisha.online/articles/-/254948>

要約

1. 修繕積立金の急増と住民の困惑

大規模マンションで修繕積立金が月 6000 円から 3 倍に増額され、住民の生活負担が急増。不動産デベロッパーの初期設定の低さに不満が出る一方、インフレや設備維持の観点からは妥当な判断ともされている。

2. 外国人オーナーによる合意形成の難しさ

投資目的で購入した外国人オーナーの中には、管理費や修繕積立金の増額に反対する傾向があり、合意形成が困難に。

文化的背景や短期的な利益重視の姿勢が影響している。

3. 管理費滞納とマンション運営への影響

一部の投資家が管理費や修繕積立金を長期滞納し、売却時に踏み倒すケースも発生。滞納が増えるとマンションの管理体制が崩れ、資産価値や住環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。

概要

①「月 6000 円だった修繕積立金が 3 倍に」大規模マンションに住む A さんは、突然の維持費高騰に憤慨し、購入時に維持費が安く設定されていた不動産デベロッパーの手法を批判する。

しかし、これは「将来のため」の当然の値上げであり、インフレや人件費高騰を考えると賢明な判断だとも言える。

一方で、増額に反対票を投じる外国人オーナーの存在や、管理費を意図的に滞納するケースも増えており、マンションの管理は住民間の合意形成が困難になっているのが実情だ。

②埼玉県さいたま市の大規模マンションに住む 40 代の男性、A さん。

総会では反対意見も出たものの、「将来のため」と主張する管理組合の主導により、賛成多数で可決されたという。

4 年前に購入したマンションは 1000 戸を超える大型物件で、駅や公園からも近い。なにより、共用部には住民専用のカフェラウンジやパーティールーム、キッズルームに加えてテレワークスペースまで備えているという充実ぶり。

修繕積立金が突如 3 倍になるという「異常事態」により、男性の生活は一変した。「住宅ローン金利の上昇もあり、購入時よりも月々の支出は 2 万円近く増えた。物価上昇もあるし、会社でのランチを弁当に切り替えて節約するしかない」と A さんは肩を落とす。

③Aさんが不満を抱くのが、不動産デベロッパーの手法だ。

後で調べたところ、ファミリータイプでありながら月々6000円程度という修繕積立金の価格設定は、周辺のマンションと比べても著しく低かったという。

「購入する際、販売担当者からは月々の維持コストがかからない点をアピールされた」とAさんは憤慨する。

もっとも、プロからすれば、このマンションの管理組合は賢明な判断をしたと言える。

人手不足やインフレが進む中、今後、管理費や修繕費用が上がることはあっても、下がることはないというのは不動産業界では常識だ。特に修繕積立金は大規模な共用設備の維持やメンテナンスを考えると、初期設定では全く足りないことは自明の理。将来的に引き上げることが前提で、管理組合側はそのシナリオに沿って引き上げたともいえる。

④Aさんが心配するのが、リセールバリューの低下だ。

「維持費が高くなれば、中古市場で高く売れなくなる可能性があるのではないか」と気をもむ。

実際のところ、管理費をきちんと徴収し、修繕積立金を積み立てている物件のほうが中古市場での評価は高くなるというのが実態だが、これはあくまで将来の話。

⑤維持費の増加を嫌う住民が増えることは既に問題になりつつある。

その代表例が、投資目的で居住する外国人オーナーだ。

湾岸エリアのとあるタワマンでは数年前、管理費の増加を止めるため、中国系の住民が大挙して反対票を投じた「事件」があったという。結局、賛成多数で可決されたものの、この事件は多くの住民が暮らすマンションが呉越同舟状態になっていることを白日の下にさらしたという意味で大きなインパクトを残した。

⑥もともと、中国では日本のマンションにおける修繕積立金にあたる概念がなく、購入時に一括して払ったものを取り崩して使う方式となっている。

そんな環境で育ってきた彼らにとって、月々のローンとは別に払う必要がある管理費や修繕積立金というのは「安ければ安いほうが良い」と考えるのは自然な流れだ。

そもそも、永住目的で日本に住んでいる訳ではなく、どこかで売却する可能性のほうが高い。20年、30年後の資産価値を考えるよりも、月々の支出を抑えるほうが合理的ですらあるといえよう。

彼らの多くは、東京の不動産価格の上昇を投資機会として捉えており、数年間保有して値上がりを待ち、売却して利益を得ることを目的としている。マンション価格の上昇とともに中国人オーナーが増えるにつれ、こうした発想で管理費や修繕積立金の増額を抑えようとする流れは強くなる可能性が高い。

⑦そもそも管理費や修繕積立金を払わないという、悪質なケースもある。

「投資目的で購入した中国人オーナーが管理費や修繕積立金の引き落とし口座にお金を入れず、長期間にわたって滞納しており問題になっている」東京都港区のタワマンで、管理組合の理事はこう明かした。このタワマンは東京タワーを望む眺望で中国人からの人気も高く、ロビーなど共用部では中国語を多く耳にする。ファミリータイプの部屋であれば最低でも2億5000万円を超えるような高級マンションだが、住民向けに発行されているニュースターには、「管理費等の長期滞納者対応について」という項目が毎月のように記載されており、実際に対応に悩んでいるという。

⑧そうした投資家の間では、管理費や修繕積立金を数年間にわたって意図的に払わず、そのまま物件を売却することで踏み倒すというケースもあるという。

月々の費用は数万円に過ぎないが、これが数年単位となると数百万円にのぼることも珍しくない。湾岸エリアのあるタワマンでは、外国籍の法人が約5年間に及び管理費を払わず、利息や遅延損害金も含めて1000万円を超える請求を求め裁判になったケースもあるという。管理費や修繕積立金の上昇を嫌う住民が多数派となり、延滞で払わない住民が増えれば、マンションの管理は荒れることが確実だ。

(文/築地コンフィデンシャル)

7. ■ マンション内における管理組合と自治会の役割分担 2025年7月30日

https://www.miraikachiken.com/report/250730_report01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=20250801

要約

1. 自治会設立の背景と目的

管理組合とは別に自治会を設立しているマンションは一部存在し、分譲時に事業主の意向で設立されたケースや、防災補助金の取得を目的とした後発の設立もある。

自治会がなくても管理組合による防災活動は可能だが、自治体の支援制度は十分に整っていない。

2. 自治会費の徴収と運営上の課題

自治会費は自治会が徴収すべきだが、管理組合が代行するケースもあり、返金対応や振込手数料などでトラブルが発生しやすい。

役員による手作業の徴収は負担が大きく、効率的な運営が求められている。

3. 自治会の解散事例と役割分担の必要性

自治会が解散した事例では、防災活動の担い手が不明確になるなどの問題が発生。

管理組合と自治会の役割分担を明確にし、活動内容に応じてどちらが担うべきかを事前に検討することが重要である。

概要

①当社の管理受託マンションにおいて管理組合と自治会の両方を設立しているケースは17件あった(図1、2参照)。

調査方法：管理組合の総会議案書または議事録から「自治会」の存在が確認できる記述のあるマンションを抽出。管理組合側の資料に何ら記載のない自治会がある場合は含まれない。

②では、いつ頃から管理組合とは別に自治会が設立されたのであろうか。

自治会が設立された管理組合の「期」(管理組合が成立してからの経過年数)を調査すると、第1期が最も多い(図3参照)。

第1期に自治会を設立したマンションでは、分譲時に、事業主から「管理組合とは別に自治会を設立すること」、という主旨の重要事項説明がなされ、それに基づき自治会の設立総会を開催し設立していることから推察すると、マンション建設に際し、事業主が近隣住民との協議において、マンションの居住者のみで自治会を設立し、自治会連合会などに加入することを近隣住民との間で約束したものと想像され

る。

③一方、一定の時間が経過した後自治会を設立したケースでの設立の理由を調査マンション内に自治会を設立する目的として、行政からの防災備品購入費用などの「補助金」を得ることが目的のひとつとなっていることが伺える（A、D、E）。

なお、平成 27 年総務省自治行政局住民制度課長通達「都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について（通知）」では、管理組合による活動を次のように肯定している。

「都市部では、地縁団体に限らず、マンションの管理組合をはじめとする多様な主体がコミュニティ活動を展開していることが特徴であり、自主防災組織として、これまで地縁団体が主なベースとして想定されてきたところであるが、多くの区分所有者が居住者として住むマンションにおいて自発的な防災活動を行う管理組合等も自主防災組織として位置づけることが有効であると考えられること」

この通達に照らして考えれば、自治会の設立がなくとも、管理組合に対して防災備品の購入費などの補助がされてもよいのではないかと考えられるが、未だ各自治体の実情はそこまで及んでいないようである。

③ 自治会費の徴収方法

管理組合の会計業務は、管理会社に委託して実施されているが、自治会を別に組織する場合、自治会の会計業務は管理委託契約に含まれていない。そのため自治会費の徴収は自治会が行うべきものとなる。

しかし、管理組合が代行徴収し、自治会に支払っているケースもある(図 4 参照)。管理組合の代行徴収には次のような問題点が存在する。

(1)自治会費の徴収にかかる費用を管理組合が負担することになる

(2)管理組合が徴収した自治会費が、自治会に入金されるまでの間にタイムラグがある実は、このタイムラグの問題が最もトラブルになりやすい。

例えば、次のようなケースだ。

ア.管理組合は居住者から 3 月分の自治会費を 3 月 6 日に徴収する

イ.管理組合から 3 月 10 日に徴収済みの自治会費をまとめて自治会に振込む

ウ.3 月 20 日に自治会を退会したいという居住者が現れ 10 日分の返金を請求する

この場合、管理組合はすでに自治会に対して自治会費を支払い済みであり、返金するための原資がない。返金しようとするなら、管理費から支出するしかない。かつ、自治会から管理組合に資金を戻そうとしても自治会費は月額 100 円～300 円程度と低額であることが多く、振込手数料の方が高額になることさえある。自治会役員が集金しているケースでは、一定の期間に役員が集会室に常駐し、その日時に居住者が集会室を訪問して支払う等、さまざまな工夫をしているが、役員の負担は非常に大きいであろう。

④ 自治会を設立したが、解散した事例

管理組合とは別に自治会を設立したものの、その後解散した事例も 4 例ある。

それらの解散に至る経緯や解散理由は次のとおりである（表 2 参照）。

解散事例からは「防災活動は誰が実施するのか」が問題になっていることがわかる（J、K）。

確かに、管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われるコミュ

ニティ形成はマンション標準管理規約でも管理組合の活動として認められている。

自治会の活動が主に防災活動であるなら、1 つにまとめる方法も検討するべきだろう。管理組合と自治会の役割分担をあらかじめ決めておくべきことを示している事例である。

⑤ まとめ

管理組合と自治会の組織の違いは次の通りである（表 3 参照）。

最も大きな違いは、管理組合はある意味強制加入であるが自治会は任意加入であること、管理組合は滞納管理費等に関して特定承継が可能であるが、自治会には資金面においてそのような法規定がないことであろう。

管理組合の業務とするのか、自治会の業務とするのかは、両団体の特性を比較し「どちらが業務を行うことが適切か」を比較したうえで検討することが必要だろう。

（マンション未来価値研究所 執筆者 久保 依子）

6. ■ 管理会社・マンション管理士の仕事は AI に奪われるか 2025 年 9 月 10 日

https://www.miraikachiken.com/column/250910column_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=20250912

要約

1. AI はマンション管理の課題に対して実務的な助言が可能

修繕積立金の値上げや築古マンションの価値向上など、住民の合意形成や戦略的改善に関する質問に対して、AI は具体的なステップや事例を挙げて有効なアドバイスを提供できる。

2. 専門家でなければ回答できない領域も存在

法的判断、税務相談、建築診断などは法律や資格の制約により、管理会社や管理士では対応できない。

AI はその境界を明示し、適切な専門家への相談を促す役割を果たす。

3. AI と専門家の役割分担が重要

AI は制度や他事例の紹介に強みがあるが、リアルな体験や現場対応は専門家の経験が不可欠。

今後は、AI の情報支援と専門家の実務経験を組み合わせることで、より効果的なマンション管理が期待される。

概要

① AI はどのくらいマンション管理に関する質問に回答できるのかを探ってみた。

難易度を段階的に上げて、質問してみることにした。

（※2025 年 7 月 1 日）

② 難易度 ★

修繕積立金の値上げをしたいのですが、反対の人が多そうです。どうすれば値上げを可決することができますか。

○ ChatGPT 回答

修繕積立金の値上げはマンションの将来の維持管理に不可欠ですが、住民にとっては負担増となるため、反対意見が出やすいのが現実です。値上げ案を可決させるには、「納得」と「信頼」を得るプロセスが鍵になります。以下のステップを検討してみてください。

(1)根拠と将来像を「見える化」する

長期修繕計画と積立金シミュレーションを提示

→ 現状の積立金では将来どの時点で資金が足りなくなるかを明示

→ 値上げしない場合に必要となる「一時金」の額とそのリスクも示す

インフレ・物価上昇の影響を説明

→ 建築資材・人件費の高騰により将来の修繕費が増加していることを資料で示す

(2)小さなステップで「納得」を積み重ねる

(3)コミュニケーションを丁寧に行う

(4)専門家の力を借りる

(5)議決のとり方にも工夫を

③難易度★★★

都市部から電車で1時間ほどかかるマンションです。

築40年を経過しています。

このマンションを高額で売れるようなマンションにするにはどうしたらよいですか。

○ ChatGPT 回答

築40年・都市部から電車で1時間——という条件でも、「高額で売れるマンション」に再生する道はあります。ただし、それには戦略的なバリューアップと合意形成の努力が不可欠です。以下のようなステップが考えられます。

(1)目指す方向性（売れるマンションの共通点）

・産価値が落ちにくい（維持・向上が見込める）

・共用部・外観に魅力がある

・管理が行き届いている

・コミュニティ・コンセプトがある 将来像（再生のビジョン）がある

(2)ステップ別アプローチ

ステップ① | 現状分析

構造的な耐震・設備寿命の確認（1981年以前なら耐震基準適合診断が重要管理状況、修繕積立金の状態 空室率・居住者の高齢化状況 最寄駅からのアクセス、周辺の再開発予定の有無）まずは「立地×建物×管理」の三点を評価します。

ステップ② | バリューアップ施策

ステップ③ | 情報発信・ブランディング

ステップ④ | 長期戦略：建替え・敷地売却も視野に

(3)成功事例の一部（参考）

神奈川県の外団地が、団地丸ごとリノベーション＋高齢者支援＋地産地消カフェで地域ブランド化

千葉県築 50 年団地が、若者向け DIY 賃貸型に再生し、転入超過

④難易度★★★

マンション管理会社やマンション管理士が回答できないようなマンション管理に関する質問にはどのようなものがありますか？

○ ChatGPT 回答

とても実務的で核心を突いたご質問です。

マンション管理会社やマンション管理士が「回答できない」「回答すべきでない」マンション管理に関する質問には、以下のような種類があります。(以下抜粋)

1.【法律上の制限】によって答えてはいけない質問

「この住民を訴えるべきか？」

→ 弁護士法第 72 条により、管理士や管理会社が「個別の法律解釈・権利義務の判断」をするのは違法です。

税務相談（税理士法に違反）「建替え後の等価交換住戸の譲渡税はいくら？」

→ これは税理士しか答えてはいけない領域です。

金融商品の具体的な推奨（金融商品取引法）「この定期預金に預けるべきか？」

→ 金融アドバイザー資格が必要で、管理会社も管理士もこの資格は持っていません。

2.【職能の範囲外】で答えられない質問

「このマンションは耐震性がありますか？」

→ 建築士・設備技術者の専門領域

診断・測定・調査結果の断定「アスベストの検査結果はどう読むべき？」

→ 専門機関や測定事業者の仕事です。

3.【責任の所在が不明瞭】な判断

未来の予測や断定「いつ建て替えられますか？」

→ 社会情勢や住民意見に左右されるため、明確に答えられません。

特定業者・人の推薦や批判「あの理事長は辞めさせるべきですか？」

→ 中立性が求められる立場であり、特定の人物や会社の評価はできません

⑤管理士や管理会社にうまく質問するコツ

例：「〇〇の制度では一般的にどうなっていますか？」「他のマンションではどう対応していますか？」「この件に関して専門家に相談すべき分野はどこですか？」

⑥なるほど、専門家の出番を AI が示してくれた。「他のマンションではどう対応していますか？」は従来より、管理会社が管理組合から最もよく聞かれる質問だ。

リアルな体験談、リアルな経験、これらは身体を持たない AI には示すことができない。マンション管理の専門家の皆さん、これからは「経験」がカギである。

5. ■ 埼玉県マンション大規模修繕「なりすまし業者」の悪徳手口 2025 年 7 月 28 日 松本 洋

<https://gendai.media/articles/-/155277>

要約

1. 理事長就任を目的としたマンション購入と不正の構図

一部の人物が大規模修繕前のマンションを狙って購入し、理事長に就任。

管理組合の隙を突いて業者と共謀し、不正な利益誘導を行う手口が存在する。

2. 施工不良や住民被害の実例と法的限界

修繕後に施工不良が発覚しても、理事長の転居や責任の所在不明により補償が曖昧となり、住民が追加費用を負担する事例が報告されている。

法的には違法とされにくく、対応が困難。

3. 不正防止には住民の意識と参加が不可欠

標準管理規約に利益相反防止が盛り込まれたが、抜け穴を狙う業者は後を絶たない。

住民が管理組合に積極的に関与し、自らの資産を守る意識を持つことが最大の防御策である。

概要

①さらに悪質なものは「理事長になるためにマンションを購入する」という手口です。

私が得た情報では、大規模修繕のタイミングと重なる築 12 年～30 年前後の分譲マンションで、購入希望者ならば誰でも閲覧できる「重要事項調査依頼報告書」を使い“アタリ”のマンションの狙いを定めます。「重要事項調査依頼報告書」には、管理費や修繕費の滞納状況、修繕積立金の総額、過去の修繕履歴と今後の予定なども記載されており、購入者にとって状況把握には欠かせない情報ですが、この開示制度を悪用し、1?2 年後に大規模修繕を控える、世帯年齢が 30 代～50 代のマンションを購入するので。

②高齢者が多いマンションとは異なり、現役世代は仕事や育児などで多忙な居住者が多く、管理組合の理事までは手が回らない状態で、「やってくれるなら助かる」ともろ手を挙げてその立候補を受け入れがちです。

また 30 戸～50 戸程度の中小規模マンションは、そもそも居住者の管理組合への意識が薄い場合が多く、立候補すれば「誰でもなれる」ため、その隙を狙った業者とグルの人物が理事長に立候補。

ほとんどのマンションは、工事レベルや技術の精度よりも金額で決めるところが多く、これまでの費用を下回る金額であれば、入札業者の査定などもせず、見積だけで発注が通ってしまいます。

③マンションの全権を任された業者とグルの人物は、複数の施工会社に相見積もりを取り建前を整えながら、最終的には不正に利益誘導を図る、というのが“基本のスキーム”です。

大規模修繕工事は準備から着工までに約 1 年～2 年程度かかるため、発注さえ済めば物件は売却。100 戸規模のマンションであれば 1 億円を超える金が業者に入り、その約 30%程度、つまり 3000 万円程度のキックバックが業者とグルの理事長に懐に流れます。

④厄介なのはこの場合、すべてにおいてなんら法的には抵触せず、それゆえに居住者がどんなに不満を訴えても、法律ではどうすることもできないというのが、悪質極まりなさだと感じています。

⑤実際に埼玉県内のある築 24 年・100 戸規模の修繕工事が終了した直後に、外壁のひび割れ、タイルの浮き、鉄部のサビなどが次々と発覚し、居住者が「施工不良ではないか？」と管理組合に問い合わせ

せてはじめて、すでに元理事長が転居していたという相談がありました。

管理会社に苦情を入れても、施工業者を決めたのは管理組合なので管理会社は関係ないと言われ、業者に問い合わせても、「発注責任者（＝理事長）がいない」との一点張り。工事保証すら曖昧にされ、住民が追加費用で補修を依頼せざるを得なかったという痛ましい事例です。

⑥他にも別のマンションでは、修繕工事直後に理事長が高級外車を購入、修繕委員長が自室を全面リフォームしていたという事例も報告されています。

マンションは人々が暮らす場所ゆえに、人間関係を良好に保とうとする力がどうしても働いてしまうため、不正を訴えるために、居住者同士が団結するには非常に難しく、明らかに不正と分かることでも「見て見ぬふり」でやむを得ず野放しにしてしまうケースも多々あります。

これらを受けて、マンション管理に関する「標準管理規約」には、近年「利益相反取引の防止」が明記されるようになりましたが、法の抜け穴を目ざとく見つける業者たちは後を絶たしません。

⑦これらを防御するには、管理組合への積極的参加や自分の資産は自分で守る意識を高める意外ありません。防御こそがこうした業者を減らす最大の攻撃であり、「自分のマンションだけは大丈夫」という慢心が、彼らが付け入る隙を与えるのです。

4. ■改正区分所有法「出席者多数の原則」何もしないと無視される？ 2025年9月17日

https://www.miraikachiken.com/report/250917_report01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=20250919

要約

1. 改正区分所有法による総会参加者の扱いの変化

新法では総会に不参加の区分所有者は議決の分母・分子から除外され、「無視」される扱いとなる。これにより、実質的な意思決定に関与しない所有者の影響力が排除されることになる。

2. 総会参加率の傾向と心理的背景

組合員数が多いほど参加率は低下し、「自分の1票では変わらない」「他者に任せる」といった心理が働く。築年数では、修繕工事の時期にあたる築20～25年で参加率が高まり、築55年以上では将来への不安から再び増加する傾向がある。

3. 今後の課題と参加促進の必要性

関心の高い議題がない年には不参加者が増え、法改正により意思決定から除外される所有者が増加する。

特に大規模マンションでは、総会への積極的な参加を促す工夫が求められている。

概要

①改正区分所有法は、今までと次のような点で異なっている。

例えば、今までは普通決議の議案を採決する時の分母は、議決権の総数に対して賛成者の総数で除していた。

つまり、総会に参加しない人も決議の分母には含む必要があった。

しかし、改正区分所有法では分母からも分子からも除外されるのである。つまり、総会に参加しない人はいないものとされ、いわば「無視」される存在となる。

②当社の管理受託マンションのうち、2024 年に開催された総会の議事録から出席方法を調査した結果、総組員数に対して、会場出席者は 31.22%、委任状出席者は 21.91%、議決権行使書出席者は 33.47%である（図 1 参照）。

何らかの形で総会に参加した組員は 86.70%となる。

ここに登場しない「 $100\% - 86.70\% = 13.30\%$ 」

この 13%強の組員が改正区分所有法により無視されてしまう具体的な数値となる。

③総会に参加しない組員はどのような人であろうか。

組員数別に総会への出席方法を調査した（図 2 参照）。

会場出席者の割合は、組員数 10 未満の場合に最も高く、組員数が増加するごとに減少する。それとは反対に、組員数が増加するごとに委任状出席者や議決権行使書出席者の割合が増加する。総会参加者全体でも、組員数が増加するに従い参加率が減少する傾向がある。

④ここから推察される組員の心理として次のようなことが考えられる。

第一に、戸数が多くなればなるほど「私が参加したところで何も変わらない」と感じ、1 票の重みを軽視する傾向があると考えられる。

第二に、「他の組員がよいなら、それでよい」という他者依存の傾向が増加することも考えられる。

筆者は 200 戸を超えるようなマンションでも、賛成と反対が拮抗している総会を何度も目にしてきた。賛成派と反対派がそれぞれ総会前に各住戸を訪問し、なんとか自分の意見に賛成してくれるよう説明に回るという場面すらあった。

実際には数百戸のマンションであれば、最後の 1 票で決議が変わることは充分にあり得るのだ。

今後、改正区分所有法により、戸数が多くなるほどに「無視」されてしまう組員が増えることになる。大規模マンションであるほど、総会への参加を積極的に呼び掛けるべきだろう。

⑤次に、築年数別に総会への出席方法を調査した（図 3 参照）。

総会出席者全体の割合は、築 5 年未満から築 20 年以上 25 年未満にかけて増加し、その後は減少傾向に転ずる（注 5）。

ただし、築 55 年以上に再度増加する。会場出席者も同様の傾向である。ここから推察される組員の心理として次のようなことが考えられる。

第一に、築 20 年以上 25 年未満は一般的に第 2 回目の大規模修繕工事の時期と重なる。

第 1 回目の大規模修繕工事と比較して、第 2 回目の修繕費用は高額となる。

工事費用が不足する場合には積立金の値上げを同時に決議するケースも見られる。

実際に自らの負担する金額などを目にして、初めて「話を聞きに行こう」という気持ちになるのかもしれない。

第二に、築 55 年以上で再び増加に転ずる点に着目したい。

築 55 年を経過すると、第 5 回から第 6 回目の大規模修繕工事の実施時期と重なるほか、組員がそろそろ建物の将来に関して不安になる。

しかし、築 55 年以上となってからマンションの将来を考えたのでは遅い。建替えを目指す場合は戸あたり 2 千万円の費用がかかると言われている（注 6）。

また、築 55 年以上と言えば、区分所有者も高齢者が多いことが予想される。その状況下では、マンションの将来をポジティブに語ることは難しくなっているかもしれない。

改正区分所有法により、特に大規模修繕工事のような関心の高い議題が無い年は、「無視」されてしまう区分所有者が増加することになる。大規模修繕工事以外に、いかに総会に興味を持ってもらうか、築 20 年以上 25 年未満の時期に迎える総会出席者数の最大値をいかに下げないで維持できるか、その方法を模索する必要があるだろう。

（マンション未来研究所 執筆者 久保 依子）

3. ■ハラスメント理解できない老人大暴走…築 30 年マンション管理機能停止 2025 年 9 月 4 日 <https://gendai.media/articles/-/157088>

概要

①和歌山県のとあるエリアにある築 30 年、50 戸ほどのマンションに住む Z 氏は、約 5 年前に戸建てからの住み替えで入居した元経営者。独立した息子は近県に暮らしており、妻とは同居ながらも日常生活では孤立しているようでした。

電話口でしょっぱなから「（マンション管理組合の理事から理事会への参加を）ずっと断られ続けている。なんとかしろ！」と高圧的な態度で訴えます。

どうやら Z 氏は、理事会運営に不満があり、それを正すためにも自分が理事長になるべきだという主張でした。

具体的な不満があるのかと尋ねても、

「俺を理事会に参加させろ、それができなければ理事長にしろ」、

「（修繕費用として積立や、管理費として徴収したお金の）通帳を見せようもしない」

など、支離滅裂なことを頭ごなしに電話口で怒鳴り散らします。

②頭ごなしの威圧と命令口調に、管理組合側も疲弊したのでしょう。

当初「理事会は理事に選出された者のみが出席できる」という基本ルールとその理由を説明し、参加を断っていた理事会も、あまりの執拗さに参加を認めたそうです。

しかし「それが地獄の始まりだった」と後日、関係者は振り返ります。

参加を許されて以降、積年の恨みを晴らすかのように毎回理事会に出席し、ハラスメント行為を繰り返す Z 氏。なかでも執拗に「通帳の原本の開示」と「理事就任」にこだわり、これら要求に反対意見を述べると大声で怒鳴りつける始末。さらに管理会社の担当者も恫喝し、その暴走は誰にも止められない状況に陥っていました。じつのところ、会計口座は「無通帳方式」で、紙の通帳は存在しないため、簡単に開示はできず、理事がこれらを丁寧に説明しても堂々めぐりを繰り返していました。

（現代ビジネス 松本 洋）

2. ■ 築 30 年分譲マンションが直面した崩壊の結末 松本 洋 現代ビジネス 2025 年 9 月

<https://gendai.media/articles/-/157087>

要約

1. 理不尽な組合員による理事会の崩壊

Z 氏による罵声や恫喝が続き、理事や管理会社担当者が精神的に限界を迎えて辞任。理事のなり手も現れず、理事会が機能不全に陥った。

2. 管理会社の契約解除と自主管理への転落

管理会社が契約解除を通知し、短期間で新たな会社を見つけられなければ、理事がすべての管理業務を担う自主管理に移行せざるを得ない。

特に地方では代替会社の確保が困難で、マンションの存続が危機に陥る。

3. 高齢者対応と制度整備の必要性

Z 氏の行動は認知能力の低下による可能性もあり、今後同様の事例が増える懸念がある。

理事会の権限強化や高齢者対応制度の構築が急務とされている。

概要

① しまいには、「お前たちが管理会社をグルになって金をちよろまかしている」などといった妄言もあり、Z 氏の罵声に精神的な限界を感じた理事は、それでも譲歩して、理事会の参加に「配偶者など家族の同伴」という条件を加えました。

しかし本人はこれを無視して、単独で出席。これまでと同様に罵声を浴びせ、他の居住者の前でも強い口調で要求を続けます。さらに理事だけでなく、要望が通らない腹いせとばかりに管理会社の担当者に対しても“理由なき理由”を大声で怒鳴り、恫喝を繰り返していました。

② この過激な行動により、心身を消耗した理事は最終的に次々と辞任。

このマンションはもともと理事のなり手が不足しており、本来 1 年任期ではあるものの、長年同じ人が何年も続けていましたが、新たに選出された候補者も事態を知り、続々と辞退。

横暴な主張を繰り返した“声の大きい”Z 氏の「理事を全員クビにしろ」という要望が、最悪なことに叶ってしまいました。

③ 完全に機能不全に陥った理事会ですが、さらに追い打ちをかけたのは管理会社からの「管理委託契約の解除通知」でした。通常、管理会社を変更するには 6～10 カ月の準備期間が必要です。しかしこの解除通知は、わずか 3 ヶ月以内の期限で、この期限内に新たな管理会社が見つからず、総会の承認も得られなければ、・ゴミ出しや清掃の日常業務・水漏れ、電気トラブルなどの緊急事態の対応・管理費や修繕積立金の徴収、駐車場の申し込み受付や調整 などの業務をすべて理事が行う自主管理物件にならざるを得ません。

仮に都市部ならばこういったトラブルがあっても、ほかの管理会社が見つかります。

しかし、人口の少ない地方都市では、そもそも管理会社の選択肢が少ない上に、横のつながりで噂が広がりやすい環境のため、新しい管理会社の確保はほぼ絶望的です。

③今回は、理事会が「一部の組合員による理不尽な行動を、あまりに長く許容してきたこと」が事態をここまで悪化させた要因です。

その代償はあまりにも大きく、マンションの存続自体をも揺らいでしまう最悪の事態を招いてしまいました。突然の契約解除に住民説明会の開催を求めても、管理会社は「会社の都合」を理由に応じず、肝心のZ氏本人は、自分の暴走が招いた危機的状況すら理解していないようでした。

④関係者によれば、Z氏が理事や管理会社の担当者に対して、横暴な態度をとるようになったのは、ここ1年くらいの間だったといいます。それまでは、マンション総会にも管理会社にもまったく無関心だったようです。

この1年間で何があったのか。80代という高齢に加え、急に疑い深くなったという点だけで考えれば、もしかすると認知能力の著しい低下があったのかもしれません。

⑤私のこの考えは憶測にすぎませんが、その可能性も否めないとなると、認知能力が衰えた状態で孤立した老人の暴走は今後ますます増えることも考えられます。

そういった現実を直視し、理事会の権限強化、ルール整備、さらには高齢者対応の制度構築がまさに急務と言えるのです。

1. ■ マンション管理組回国債投資 – 数億円の修繕積立金をインフレ防衛 香月夏子 2025年9月10日

<https://www.bloomberg.co.jp/news/articles/2025-09-09/SZFAE2DWX2PS00>

要約

1. インフレ対策として修繕積立金の債券運用が広がる兆し

建材や人件費の高騰を背景に、一部のマンション管理組合が修繕積立金を国債や社債で運用する動きが始まっている。

法人化や規約整備により、証券口座の開設や運用の透明性を確保している事例もある。

2. 運用には体制整備と住民の理解が不可欠

債券購入には一定の資金や人的リソースが必要で、管理組合の法人化や金融知識を持つ住民の存在が成功の鍵となる。

運用実績の報告や商品条件の明文化など、継続性と信頼性の確保が重要。

3. 制度的課題と意識の差が普及の障壁に

多くの管理組合では物価上昇を考慮しない修繕計画が続いており、積立金の不足が認識されにくい。今後の運用拡大には、修繕費の見通しを明確に提示する制度整備と住民の意識向上が求められる。

概要

①「貯蓄から投資へ」の流れが、マンション管理組合にも波及している。

インフレで建材や人件費が高騰する中、従来は銀行に預けられることが多かった修繕積立金を国債など債券で運用する組合も現れ始めた。

②2009年竣工のイニシア千住曙町（東京都足立区）は、8億円超の修繕積立金を守るため、国債の購入に向けて準備中だ。

管理組合法人の代表理事を務める應田治彦さんは、「運用をしないと目減りしてしまう」と危機感をあらわにする。ここ数年のインフレや円安で部品調達代が高騰し、修繕費用が予算を超えてしまうケースが相次いだ。「5年ぐらい前は60万円程度でできた自動ドアのモーター交換に、今は100万円ぐらいかかる」と應田さんは話す。

③建設物価調査会によれば、8月の建設資材物価指数は142.8だった。

同指数は2015年平均を100として算出しており、10年で4割超上がったことになる。

イニシア千住曙町ではマンションの規約を約12年前に見直しており、以前から国債や地方債を買うことができた。それでも13年4月から10年超続いた大規模金融緩和政策下では、金利も物価も上昇せず、選択肢に入らなかったという。

④債券投資に着手した管理組合もある。

ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン（横浜市）では、24年12月に運用を始め、金融系の企業2社の社債と国債、総額2億5000万円を保有する。年限は最大12年で、10年超の商品はAA格以上、短期債であればA格以上など購入できる商品の詳細な条件を定めた。

明確なルールを設け、継続性や透明性を高めるためだ。

「反対意見はあまりなかった」と、同マンションの管理組合法人副理事長を務める野邨健太さんは話す。日銀の利上げもあり債券投資への理解を得やすかったことに加えて、管理組合法人が実績を残しており、住民から信頼を得ていたことも背景にあるという。

イニシア千住曙町でも、北千住駅近くの大手証券会社3社のうちどこかで口座を開くことを4月の総会で諮ったが、大きな異論は出なかった。国債や地方債を買えると規約に明記されていたほか、やはり管理組合法人のこれまでの取り組みが住民に評価されていたためだ。

⑤修繕積立金運用のための注意点

管理規約で、運用方法が総会決議事項になっている場合、機動的に商品を売買できるように、理事会決議事項に変える管理組合を法人化している方が、証券口座を開きやすい。

担当者が変わった場合にも継続して運用ができるよう、管理規約や細則で、購入可能な商品の条件（格付けや年限など）を明文化する。

修繕積立金は決まった時期に必要なため、原則元本割れしない商品を選ぶ透明性を確保するため、商品購入時に広報誌で通知したり、総会などのタイミングで運用実績を説明したりする

⑥ゼロ金利政策は続かず、いつかインフレの時代が来ると考えて備えた結果、大きな利益を確保したケースもある。パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー（川崎市）では、約15年間の資産運用で約2億7000万円の利益を出した。

修繕積立金を国債や社債で運用したほか、駐車場の外部への賃貸で地道に増やしてきた。

同マンションの管理組合法人で代表理事副理事長を務めた経験を持つ住民の志村仁さんは、「デフレの時代は終わった」と強調する。家計や企業経営と異なり、収益源の限られるマンション管理は、赤字リスクが高いとも指摘する。

「確実にお金は余計にかかる」ため、たとえ1万円でも10万円でも、ないよりもあった方がいいと志村さん

は言う。

⑦国債や社債の購入は、どのマンションでもできるわけではない。

多くの場合、管理組合として購入する際、社債は購買単位が最低 1 億円程度で、一定の資金がないと買えない。また運用には下準備や人的なリソースも欠かせない。

イニシア千住曙町など三つのマンションでは、いずれも管理組合が法人化されて証券口座を開きやすくなっていたほか、住民に金融やマンション管理に詳しい人もいた。

⑧住宅金融支援機構が発行する「マンションすまい・る債」の 25 年度分への応募は、8 月末時点で 1672 組合と前年同期に比べて約 3%増えた。

増加の理由について同機構では、昨年度を上回る利回りなどが好感されていると分析する。

⑨明海大の小松氏は、物件の売却時に、長期修繕計画に基づいた積立金の今後の見通しなどの説明が義務付けられていないとして、積立金の重要性自体を認識していないマンション購入者も少なくないと話す。

また、インフレ局面でも依然として多くのマンション管理組合が、修繕計画で物価上昇率をゼロに設定している。

「今後の修繕計画と幾ら足りないか」について明確に提示される環境にならないければ、運用に動く管理組合の増加にはつながらないと、小松氏は指摘した。

タワマン

1. ■中央区・佃。“タワマン林立”で旧住民が語る変化 末並 俊司 2025年8月9日

https://toyokeizai.net/articles/-/896428?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

要約

1. 佃地区の歴史と文化が今も息づく街並み

東京都中央区佃地区は、江戸時代から続く漁師町の面影を残し、佃煮の老舗や伝統的な商店が並び一方で、タワマンションが立ち並び近代的な街並みも共存している。

地域の歴史は徳川家康と佃村の漁師たちとの縁にさかのぼる。

2. 住吉神社の祭と地域コミュニティのつながり

佃祭は3年に一度の大祭と毎年の陰祭から成り、地域の氏子組織「佃住吉講」が中心となって運営。

講員は減少傾向にあるが、伝統を守る意志は強く、タワマン住民も一部参加している。

祭は地域外の人にも開かれているが、参加には講への加入が必要。

3. 再開発による変化と文化継承の課題

1986年から始まった大規模再開発により、佃地区には多数のタワマンションが建設され、街の様子は大きく変化。

新しい住民の多くは地域の祭や歴史を知らず、文化の継承には住民の理解と参加が求められている。

概要

①東京都中央区佃地区だが、その谷間を歩いていると、「よくどこまで残ってくれた」と声をあげたくなるくらい、古い町並みと文化に出会う。

佃地区の面積は約31ヘクタールだから東京ディズニーランド（約51ヘクタール）よりも小さい。

佃は古くからの埋立地だ。

そのなかに近代的な町並みと、古くからの住宅街が混在する。

しかしそれらが渾然一体となっている、というのではない。区画ごと再開発から逃れた地区がぽっかりとある。そんな印象だ。

最もわかりやすいのが、中央区佃1丁目の南側半分だ。陸地の南端は東京都道473号線で切り取られたようになっている。

北と東は入堀で区切られており、佃小橋と住吉小橋がかかっている。西側は隅田川だ。最寄りの東京メトロ月島駅から地上に出て、タワマンの谷間を抜け、佃小橋を渡ると風景が一変する。江戸時代に創業した佃煮の専門店や、八角箸で知られる漆器店、古くからやっている酒屋などが並び、堀になった水辺には、小ぶりの漁船が係留されている。

②来年（2026年）、佃島は祭一色となる。

3年に一度の住吉神社祭（通称：佃祭）の大祭が行われるのだ。今年の8月6日と7日には陰祭が行われた。

この地を歩いた日は、陰祭の1週間ほど前だった。堀端の広場にテントが張っており、祭を取り仕切る“世話人”の面々が作業後のミーティングと称する飲み会の最中だった。「おお、なんだ、取材かい、まあ、ビールでも飲んでいけよ。なに下戸だって??ウソ言ってんじゃねえぞ」なんて脅かされたけど、すぐに破顔一笑して「んじゃ、麦茶を飲みなさい。暑いからね、水分補給は大切です」と、事務所の冷蔵庫からペットボトルの麦茶を出してくれた。

③恐縮しながら、タワマンの取材で来ていることを伝えると、「なんだと、祭の取材じゃねえのか」と一喝されたが、またすぐに笑顔になって「なんでも聞きなさい」と、世話人の田村祥二さんが答えてくれた。

「大祭は3年に一度なのですが、それ以外の年は陰祭をやるんですよ。今日はその準備で集まっているんです。もともと佃は漁師の街だから、大漁の年に大祭をやっていたんです。毎年のように大漁が続くこともあれば、そうじゃないこともある。大祭が行われるのは不定期だったわけです。でもそれは第2次大戦前の話。戦争が終わった翌々年、昭和22年（1947年）に大祭は3年に一度と決められた。他の年は規模を抑えた陰祭が行われるんです」（田村さん）

④「佃祭は地域の祭だけど、誰に来てもらってもいいんですよ。ウェルカムです。

ただし、例えば大祭で神輿を担いだり、祭のスタッフとして立ち回ってもらうためには、“佃住吉講”に入ってもらする必要があります」（田村さん）佃祭は地域の氏神である住吉神社の祭だ。祭を取り仕切る氏子組織を“佃住吉講”という。

「佃島は一部（上町）、二部（下町）、三部（東町）の3つに分かれているんですよ。狭い地域にこの3つがひしめくようにあって、これらが互いに競い合って祭を盛り上げる。それが伝統なんです。現在住吉講に入っている人の数は280人くらいだろうね」（千葉さん）

⑤そのなかにタワマンの住民もいるのだろうか。

「そうねえ、あんまりいないね。15人くらいかな。あ、でもこの人はタワマンの住民だよ。ちょうどいい、タワマン事情を教えてあげなよ」千葉さん向かいに座る横島高之さんを指さした。

当の横島さんは、江戸川区から2001年に佃に移り住み、今は隣の月島地区のタワマンに暮らしている。

「私は講に入って日が浅いから、まだまだ新人です」本人はそう言うが、講に加入したのは2008年とのこと。今年で18年目だ。長い住吉講の歴史からすると、これでも新人なのだろう。

「タワマンに住んでいる人と、古くから地元に住んでいる人とでは、この地域の歴史に対する考え方がやっぱり違うのだと思います。

佃祭の大祭は、それはもう、準備が大変なんですよ。祭の2カ月前から毎週日曜日は祭関連の仕事で埋まっちゃいます。そうしたスケジュールを取れる人でないと講に参加できないんですよ」（横島さん）

⑥大祭の名物として、「大幟（おおのぼり）」がある。これを掲げる柱や、支える抱木は、空気に触れて腐らないように、3年の間、堀の底に埋められている。

大祭は8月に行われるのだが、その1カ月ほど前の干潮時に住吉講の講員が中心となって掘り出す。江戸時代から続く神事だ。

「ほかにも作業はたくさんあります。そうしたいろいろなことに参加していただけるのなら、我々ほとんかくウェル

カムなんです。だけど、講員は年々減少しているのが実情です」(横島さん)

長老格の田中修さん「おまえたちの世代が、そうやって祭のことを語れるようになったことに、俺は感動しているよ。彼が言うように講員は減っているけど、まだまだ大丈夫だなあって、思えてきた」

同じく長老格の中澤晴生さん「本当にそう思うよ。でもさ。やっぱりここにタワマンができたころに、少しずつ街の様子が変わってきたのは仕方ないことだね。新しい住民は祭があることすら知らないって人もいるらしいから」(中澤さん)

田村さん「こうやって話すと、閉鎖的な地域だって思われてしまうかもしれないけど、そんなことはないんですよ。タワマンだろうが、それ以外のマンションだろうが、私たちは大歓迎です。でも、時代が変わってきたというのはやっぱりある。それでも我々はこの地域の文化を守っていきたくて考えています」(田村さん)

⑦1986年に超高層住宅地「大川端リバーシティ21」の巨大プロジェクトがスタートした。

そこから2010年まで、約20年をかけてプロジェクトは完成した。

これは、ウォーターフロント(都市部の水辺に面し、一般的に再開発によって商業施設やオフィス、住宅などが集まるエリアへと変化したエリア)の先駆けと言われている。

その後も大小の開発が進み、今では佃地区に10本以上のタワマンが建っている。

東京都中央区の佃地区は、江戸時代に埋め立て造成された「佃島」が原形となっている。埋め立てを始めたのはこの地に住む漁師たちだったという。彼らは1644年(正保元年)に幕府から拝領した鉄砲洲(現在の湊・明石町)沖の干潟約181メートル四方を埋め立てた。この漁師たちと佃の縁は江戸時代より以前にさかのぼる。

当地には佃煮を専門に扱う老舗がまだいくつか残っている。そのひとつ、創業1837年(天保八年)の株式会社天安本店の案内書き、1582年(天正十年6月2日)、明智光秀が本能寺の織田信長を襲った。その動きを察知した徳川家康はすぐに、三河への脱出を開始、大阪、兵庫の海辺へと急いだ。途中、神崎川にさしかかったとき、船がなくて困っていた一行のために素早く漁船を集めて助けたのが摂津国佃村(現在の大阪市西淀川地区佃町)の漁師たちであった。家康はこの恩を一生忘れなかった。1603年(慶長八年)に、家康が江戸幕府を開いたとき、佃村の漁師33名を江戸に呼び、石川島に近い島を居住地として与え、故郷の佃村にちなんでここを「佃島」と名付けた。

⑧そこから400年以上の時が流れたが、土地と暮らしの記憶は今も息づいている。

その上に重なるようにして、現代の暮らしもまた形を変えながら続いている。縦に伸びる新しい街と、横に広がる地縁。佃地域はその交点にあるように思えた。

福岡県関係

4. ■外国人向けマンション計画、福岡県「許可していない」と発表… 2025年9月22日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250922-OYT1T50174/?from=smtnews>

概要

①福岡県朝倉市柿原地区で計画されている外国人向けマンションの建設を巡り、インターネットやSNS上で「知事が許可した」などと事実ではない情報が拡散されているとして、県は22日、「開発の許可はしていない」とする異例の発表を行った。

県には問い合わせの電話やメールが約100件寄せられており、業務に影響も出ているという。

②朝倉市によると、事業者側は昨年5月に地元説明会を開催。その際、ゴルフ場に隣接する約1万8000平方メートルに14階建てマンション2棟（約290戸、705人）の建設を予定し、将来的には6棟を目指すことが報告された。

入居者については「中国40%、香港・台湾40%、日本・韓国が20%」と説明したという。

③県によると、同市では3000平方メートル以上の開発には知事の許可が必要で、2022年8月に事業者側から相談を受けた。

昨年7月には、ゴルフ場と同時期に開発を許可された区域だと主張する事業者側が「開発許可を不要とする証明書」を申請したが、県は「許可区域ではない」として証明書を発行しなかった。

それ以来、事業者側から接触はなく、県が19日に現地を確認したところ、既存の古い建物が残ったままで、土地の造成工事に着手した様子もなかった。

④法人登記簿では、事業者の代表取締役の住所は香港になっている。

ネット上で建設中止を求める署名運動が広がっており、オンライン署名のサイトでは22日現在、3万8000を超える署名が集まっている。

県開発・盛土指導課の担当者は「県が建設計画に何らかの許可をした事実はない間違った情報が飛び交っており、否定しておくべきだと判断した」と説明。

3. ■外国人向けマンション建設計画 SNSの誤情報で緊急会見 TV西日本 2025年9月25日

<https://www.fnn.jp/articles/TNC/936003>

要約

1. 福岡県朝倉市の外国人向けマンション計画に対する住民の不安と反発

中国籍の事業者によるマンション建設計画に対し、外国人入居者の割合や将来的な規模拡大に地元住民が不安を抱き、反対意見が広がった。

2. SNS 上の誤情報拡散と行政の対応

「知事が許可した」「2 万人の中国人が移住する」などの根拠のない情報が SNS で拡散され、県には抗議が殺到。

福岡県は事実を否定する異例の記者会見を開いた。

3. 移民問題への過敏な反応と共生への課題

他地域でも国際交流事業に対して誤解や批判が広がっており、全国的に移民への過剰な警戒が見られる。

地域文化を守りつつ共生を進めるため、国の明確な方針が求められている。

概要

①福岡・朝倉市で民間の事業者による“外国人向けマンション”建設計画。

SNS などでも『中国人など 2000 人超が居住』などの噂が広がり、反対の投稿が拡散されたことを受け、福岡県が異例の記者会見を開いた。

「事実と異なる点がございますので説明したい」。

福岡県が 9 月 22 日に開いた異例の記者会見。

「事実と異なる」としたのは、朝倉市柿原地区で持ち上がっているマンション計画を巡る問題だ。

②県などによると、このマンションを巡っては、中国籍の人物が経営する会社が、建設を計画。

2024 年 5 月には、朝倉市からの要請を受け、地元住民に対して建設計画の説明会を開いた。地元住民に対して事業者は、ゴルフ場に隣接する土地、約 1 万 8000 m²の敷地に 14 階建てのマンション 2 棟を建設し、290 世帯が入居見込みだというものだった。

③中でも地元住民が驚いたのは、入居者の大半が外国人であること。

内訳は、40%が中国人で、香港と台湾が 40%、残る 20%が韓国人と日本人になる予定だと示された点だ。

しかも将来的には、6 棟を増やし、2000 人が住むことを目指すという内容に、住民は、更なる驚きを隠せなかった。

「言葉が通じないから、いろんなトラブルが起こった時にちゃんと対応してもらえるのか？チャイナタウンみたいになっては困る」「『来てほしくない』という話しか聞かない」と地元住民は率直な感想を漏らした。

④地域が大きく変わりかねない状況に住民が不安を募らせる中、SNS 上には、更に不安を煽る根拠のない情報が拡散された。

『朝倉市に現在マンションができており、数十年後には、1000 棟のマンションを作り、2 万人の中国人を移住させるとの話』というデマ情報だ。

朝倉市議会でも説明会後の 2025 年 6 月、このマンション計画について、議員が市に説明を求めたところ、市の都市建設部長は、「現在、建築確認申請に向けて建築設計を行っている。市としては、地元民の理解を得た後に建築工事に着手してほしいと事業者にお願いしている」と答弁するに留まった

⑤SNS 上では、『知事が建設を許可をした』などという事実と異なる情報も投稿されている。

これを鵜呑みにした人からの抗議電話やメールが県に殺到した。

こうした状況を受け、県は、『許可した事実はない』と否定する異例の会見を開くことになったのだ。

「県は、当該マンション建設計画について、現時点で都市計画法第 29 条に基づく開発許可申請を事業者から受理をしておりません。したがって許可した事実はありません」。

⑥2025 年 8 月に横浜市で開かれたアフリカ開発会議で JICA（国際協力機構）が発表した国内 4 市（山形・長井市、千葉・木更津市、新潟・三条市、愛媛・今治市）を、それぞれアフリカ 4 か国の「ホームタウン」に認定し、国際交流を後押しする“ホームタウン事業”を巡り、『移民で埋め尽くされるのでは？』『日本が乗っ取られる』などといった不確かな情報を基にした批判のコメントが SNS 上に溢れて“炎上”した。

関係市役所の職員が対応に追われる事態となるなど、今、日本各地では、移民に対し、必要以上にナーバスになっている。

⑦今回、福岡県は、現時点では、事業者から相談を含め、具体的な建設に向けてのアプローチはないとしているが、今後、正式な手順を踏んで、建築申請など法的な手続きが進められてきた場合は、どう対応するのか？

現在、行われている自民党総裁選の大きな課題の 1 つとして議論されている“移民問題”。

本の文化や地域性を守りながら、いかに共生していくか。国が、早急に方針を示す必要がありそうだ。（テレビ西日本）

2. ■ 計画「外国人向けマンション」地元住民は“冷静に見守る”考え 2025 年 9 月 26 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/2193261?display=1>

概要

①福岡県朝倉市で外国人の居住を想定したマンションの建設計画をめぐるインターネットを中心に反対の声が相次いでいます。

のどかな田園風景が広がる朝倉市の柿原地区。

民間業者が進める 14 階建てマンション 2 棟の建設計画。場所は、ゴルフ場に隣接する土地です。

②去年 5 月に開かれた地元住民への説明会で業者は、およそ 290 世帯、705 人の入居を想定し将来は 6 棟まで増やすとの見通しを明らかにしました。

さらに「知事が許可した」という誤った情報も流れ、福岡県に 100 件ほどの問い合わせが来たということです。

県は異例の会見を開いて「事実ではない」と否定しました。

③こうした中、具体的な工事は始まっておらず、地元の区会長は冷静に状況を見守る構えです。

朝倉市柿原区会長 清武春夫さん「現状からいけば賛成も反対もできる状況じゃない」

RKB は建設を計画している業者に取材を申し込みましたが、6 日夕方までに返答はありませんでした。

1. ■ マンション建設で苦情百件、福岡 ネットで「中国人が永住」 2025 年 9 月 22 日

<https://news.jp/i/1342799847828620115>

概要

①福岡県は 22 日、同県朝倉市で建設計画が浮上している民間マンションに関し、県に電話やメールなどで苦情が約 100 件寄せられたと明らかにした。

インターネットで「入居者の大半が中国や台湾から来て永住を予定している」「県知事が計画を許可した」といった情報が出回っているためとみられる。

県は許可した事実はないと説明した。

県によると、苦情は 8 月末ごろから始まり、多くが建設計画に反対する意見。

先週末から急増した。

建設計画があるのは朝倉市の柿原地区のゴルフ場に隣接する土地。

②事業者は昨年 7 月、県に建築確認申請に必要な証明書の申請を行ったが、県は発行しなかった。以後、事業者からの相談はないという。（共同通信社）

千代田区 神戸市等関係

6. ■新築タワマンの7割が「空き家」の異常事態 2025年8月27日 白川 司評論家・千代田区議会議員

<https://president.jp/articles/-/101015?page=1>

要約

1. 海外投資家による短期転売が都心マンション市場を歪めている

特に中国人投資家による複数戸の購入と短期転売が価格高騰を招き、空き家の増加や地域コミュニティの希薄化を引き起こしている。

千代田区では、居住実態調査を踏まえ、5年間の転売禁止などの要請を行った。

2. 日本の不動産市場は外国人投資に対する規制が極めて緩い

海外では追加課税や保有期間制限などの規制が一般的だが、日本では法的拘束力のある制度がなく、自治体の要請にとどまっている。

これにより、投機マネーが集中し、地域の安定が脅かされている。

3. 制度強化と情報公開による市場健全化が急務

国・自治体レベルでの法的規制、外国人購入への課税、居住実態の継続的調査と情報公開が必要。「小中華圏」化による社会分断のリスクも含め、地域の持続可能性を守るための全国的な対策が求められている。

概要

①東京都心の不動産価格が高騰している。

東京都千代田区議で評論家の白川司さんは「中国人をはじめとする海外投資家の短期的な利益追求によって不動産市場が大きく歪められ、日本人が締め出されている」という――。

2025年7月18日、千代田区は一般社団法人不動産協会に対し、総合設計制度や市街地再開発事業などで販売されるマンションについて、引き渡しから原則5年間の転売を禁止する特約の導入を要請した。要するに、区内のファミリー向けマンションなどの一部について、契約者に対して5年間転売を禁じてほしいと不動産協会に求めたということだ。

②千代田区がこのような行動に出たきっかけは、同区が7月上旬に実施したマンションの居住実態調査で、今年完成したある分譲マンションで7割弱の住戸に人が住んでいないという衝撃的な事実が判明したことだった。

同区にはもともと単身用マンションが多いが、近年は再開発地区・再開発予定地区を中心にファミリー向け新築マンションも増えており、本来であれば長期的に暮らす住民が定着することが期待できる。

ところが、千代田区のマンションでは、完売した新築マンションなのに半分近くが住んでいないということが、ごく普通に起こっている。

なぜこのようなことになったのだろうか。

③ 今回の千代田区による異例の要請の狙いは明確だ。

「住まれないマンションの大量購入」が価格高騰を招き、一般住民の購入機会を奪っているからだ。

千代田区は、極端に投機的なマンション購入を抑えて、実需層の居住環境を確保する必要があると判断したのだろう。

だが、不動産業界側はこの要請に冷淡なようだ。

記者会見で、不動産協会の吉田淳一理事長は「合理的な規制なのか疑わしい。

自由経済の中で、現状では協会としてやる意味は感じていない」と述べ、千代田区に対して正式な説明を求めた。

同協会の野村専務理事も「実需層を中心に今の市場が生まれているのではないか。区がどのような事実を前提にしているのか理解に至っていない」と反論した。

④ 法的にも地方自治体が民間の不動産取引を直接規制するのは難しい。

条例や法律で縛ることは困難で、現実的には「要請」レベルしか打ち出せないという限界もある。

今回もあくまで自治体からの要請であり条例のような法的な拘束力はない

⑤ 都心の新築マンション市場では、実需ではない投資目的の購入が急増している。

特に同一名義で複数戸をまとめて購入し、転売益を狙うケースが目立つ。

都心 6 区（特に千代田・港・中央区の都心 3 区）では価格上昇が続いているはその立地とブランド力からマンション投資の人气が高く、投機マネーが集中しやすい。

こうした投機的購入は、転売時にプレミア価格を上乗せし周辺相場全体を押し上げる。

結果として一般の購入希望者が手を出せない価格帯にまで跳ね上がり続けている。

【図表】中古マンション売買価格（1 平方メートルあたり平均価格） 筆者提供

⑥ さらに問題なのは、売益狙いの買い手は実際に住まず、空き家状態にすることが多いことだ。

空き家が増えると、防犯面のリスクが高まる。

また、分譲マンションに必要なマンション理事会も定足数を満たず、理事会をスタートすることもままならない恐れすらある。

修繕積立金などの滞納も多いと言われている。

入居者の入れ替わりが激しくなれば、地域コミュニティの活動や自治体が提供する住民サービスにも支障が出かねない。これは、コンサートチケットや人気商品を買占めて転売する「転売ヤー」現象と同じ構造であり、放置すればマンション市場が「転売ヤー」だらけになり社会問題化するのは必至だ。

⑦ 何らかの手を打つ必要があるが、いまだに国は目立った動きを見せておらず、当事者の 1 つである千代田区がやむにやまれず動いた形だ。

千代田区では近年、外国人人口が急増している。

その中でも目立っているのが中国人投資家の存在である。

千代田区・港区・渋谷区の不動産取得者のうち、外国人が占める割合は 2～4 割程度とみられる。

中国人向けに不動産売買を仲介するサイトや会社が近年目立ってきており、日本のマンション投資への意欲が高いことから、そのうち中国人や中国系が占める割合が高いことが推察される。

経済が停滞し、住環境が悪化し言論の自由も奪われている中国本土から、富裕層が大量に海外へ資

産と家族を移す「避難」現象が進んでおり、日本では東京や大阪、福岡などは避難先＝投資先として人気を集めている。

⑧日本は外国人によるマンション購入に関して世界的に見ても規制が極めて緩い。

外為法や不動産登記法で外国人の取得を制限していないため、購入のハードルが低い。それに加えて、政治的安定性や法制度の透明性もあり、安全な資産逃避先として認識されている。

中国人投資家の多くは、法人名義や個人名義で複数戸をまとめ買いし、所有者として中国人向けウェブサイトをを使った短期転売で利益を狙う。

地元の日本人住民にはほとんどメリットがなく、利益は不動産会社や一部投資家に集中する。

全国一律の追加課税や保有期間規制がない日本では、この流れを食い止める手段がほぼ存在しない。

⑨さらに見逃せないのは、こうして購入されたマンションの一部が、実際にはオーナーの居住用ではなく、中国人コミュニティの形成拠点として使われるケースだ。

中国人移住者の多くは、日本国内に住んでも生活の情報源や交流の大半を WeChat（微信）や Weibo（微博）など中国系 SNS に依存している。日常の情報交換、求人、物件探し、買い物、飲食店情報まですべて中国語ネットワークで完結できる。

⑩こうしたオンライン空間の自前化に加え、物理的な地理集中も起こる。

東京内には、中国語だけで利用できる飲食店、スーパー、美容室、病院、学習塾などが存在している。

WeChat を利用すれば、日常生活のあらゆる面で日本語をほとんど使わずとも生活できるようになっている。近年は中国人だけを相手にしている書店が東京に誕生しており、日本文化と交わらない「小中華圏」を形成しつつある。

東京では池袋や新宿、錦糸町、大阪の心斎橋や天満、福岡の博多などでこうしたエリアが顕著だが、千代田区や港区の高級マンション群でもその懸念がある。

都市内部に「小中華圏」と呼べるような文化・経済圏が生まれると、日本社会との接触が限定的になる。中国系の金融機関を使っているとすると、その住人が納税しているのか、あるいは商売しているのかつかむことすら難しくなる。

⑪いくら住人が増えようが、ローカル経済への波及効果がなく、しかもマンション運営を停滞させているとなると、その地域の荒廃も進みかねない。

最も大きな懸念は、彼らの情報空間が中国語メディアに依存しているため、本国政府の影響を受けやすいことだ。

日本に住みながら日本人の価値観に触れる機会がないのであれば、反日感情を育てることになりかねない。また、いくら中国人側が日本社会に溶け込みたくても、多くの在外中国人を領事館はマークしており、日中が政治的に対立すれば、国家総動員法などをタテに反日行動するよう指示される可能性は否定できない。

⑫海外の主要都市を見てみると、不動産市場の健全性を守るための防御策を整えてきている。

たとえば、オーストラリア、ニュージーランド、カナダなどでは外国人による住宅購入を部分的に禁止している。ロンドンなどの大都市では、外国人が2軒目以降を購入する場合、追加課税や保有条件を課すのが一般的である。

また、シンガポールでは外国人は 1 軒目の購入から追加印紙税（60%）が課され、短期転売にも課税している。

また、香港は 24 カ月以内の転売に高率の特別印紙税 20%を課しており、転売目的を抑え込む実質的な制裁金となっている。

いずれも自国民とは差別化を図っており、外国人によるマンション取得へのハードルを大きく上げている。これらの国や地域は「居住の安定」を政策目的に掲げており、国籍を問わず投機的な買い占めを抑制している。

⑬日本はこういった不動産に関する外国人投資の規制をしていない千代田区の「5 年間転売禁止」や「同一名義での複数購入禁止」の要請は、法的拘束力こそないが、「マンションのメルカリ現象」を止めるには有効であるはずだ。

そのうちどれくらいが中国人や中国系組織によるものかはわからないが、中国では日本の不動産専門の業者が数多くあり、かなりを占めていることが推察される。

現状の日本においては無茶な外国人投資を抑制する数少ない実効性ある抑止策だろう。

投機マネーの流入を止めることはできないとしても、短期転売目的の購入を減らす効果は期待できる。特に中国人を含む海外投資家の一部は、短期間での資産回転を前提としているため、保有期間条件は心理的な抑止力になる。

⑭ただし、抜け道は存在する。たとえば複数名義を使う、法人を経由するなどすれば規制の回避は可能である。

それでも、何の規制もない現状よりは、明確な「線引き」を示すことで市場全体にメッセージを送り、規制に向けて国を動かす原動力となり、意義は大きい。

⑮今後については、大きく分けて 3 つの課題がある。

1 つは、国レベル・都道府県レベルでの制度の法的強化だ。現状は行政指導にとどまり、従わない場合に罰則はない。これでは実効性が薄くなってしまふ。国・都道府県レベルでの住宅市場安定化政策が不可欠だ。

2 つめは、全国的な規制の導入だ。

外国人購入に対する追加課税や保有期間条件など、海外で一般的な措置を日本でも検討すべきである。金融資産と紐付けしたマイナンバーを外国人居住者に普及させることも効果的だろう。

3 つめは、実態調査と情報公開である。

千代田区が実施したような居住実態調査を継続的に行い、空き家率や投資目的購入の割合を可視化して共有する必要がある。可能であれば、そのうち外国人投資がどれくらいを占めるかも割り出したい。それに加えて、「小中華圏」化の兆候についてもモニタリングし、地域社会の分断リスクを事前に把握するべきだろう

⑯都心のマンション市場は今、中国人をはじめとする海外投資家の短期的な利益追求によって大きく歪められている。

価格は高騰し、地域コミュニティは希薄化し、普通の住民は締め出されつつある。

千代田区は「町会」が多数存在しており、地域活動や神田祭などのイベントを通して都心でありながら昔ながらのコミュニティを形成している地域だ。

そんな中に、中国系コミュニティが自前の情報網と経済圏を持つ「小中華圏」が形成されつつあるのである。この状況を是正するためには、千代田区のような試みを全国的に広げ、法的裏づけのある政策を立ち上げることが急務である。

また、不動産業者側にもある程度の歩み寄りが必要だろう。今の日本は、世界の不動産投機マネーにとって「最後の無防備市場」になりつつある。このまま何もしなければ、都心のマンション市場は完全に投資家の「遊び場」と化し、地域で根を張っていこうという日本人を遠ざけてしまいかねない。根本的には政府レベル、国レベルでの監視と規制が必要だが、まずは千代田区の挑戦を支援することから始めるべきである

5. ■ マンション価格高騰転売規制 不動産協会「何らかの対策必要」日テレ 2025年9月19日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/2c46bad5b08647e3951ab04c039276fe>

要約

1. 不動産協会が投機的転売の抑制に前向きな姿勢を示す

千代田区の要請を受け、不動産協会は短期転売の存在を認め、「何らかの対策が必要」との考えを初めて表明。

国交省の調査結果を踏まえ、具体的な対応を検討する方針を示した。

2. 千代田区は協会の姿勢変化を評価し、今後の調整へ

区は協会が投機的取引を認めたことを前向きな変化と捉え、要請内容について事業者と調整を進める意向を示している。

3. 居住実態調査で空き室の多さが判明

区内の新築マンションでは、完売しているにもかかわらず半数が空き室で、居住実態がない部屋が多数確認された。

登記には外国人だけでなく日本人も含まれており、投機的購入の広がりが浮き彫りとなった。

概要

①千代田区が投機目的のマンション転売を防止するため取引を制限するよう不動産協会に要請していますが、不動産協会は19日、「何らかの対策が必要」との考えを明らかにしました。

②不動産協会は19日、新築分譲マンションの価格上昇の要因について「投機的な取引が挙げられることが多いが私どもはこの影響はごく限定的と捉えている」として、土地代や建築費など原価高騰が第一に挙げられる要因だという見解を示した。

その一方で、「投機目的の短期転売は決して好ましいことではない」「一定数の短期転売の事例があることは否定しない」との認識を示し、投機目的の短期転売をできる限り抑制するために何らかの対策が必要だとする考えを明らかにした。

国交省の調査結果を確認したのち具体的な取り組みについて発信していくという。

③これに対し、千代田区は19日、コメントを発表し「区の要請を受けて不動産協会は今回初めて投機

的な動きを認め、国交省の調査結果をふまえて投機的な短期転売の抑制を発信するという考えに変わったと認識する」として、区は今後、要請内容を事業者と調整していくということです。

④区の担当者によりますと、区内にあるマンションの居住実態を調査した結果、ある新築マンションでは全戸完売したにもかかわらず、その半分が空き室で住民がいなかったといいます。

このほかにも、全体の4割の部屋で居住実態のない新築物件もあり、これらの部屋では、外国人だけではなく日本人の登記も多く確認されたということです。

4. ■千代田区、港区は半数以上が「億ション」に LIFULL HOME'S 2025年9月20日

https://toushi.homes.co.jp/column/research/market_trend/market18/

要約

1. 東京23区で中古億ションが急増し、都心部に集中

2025年上半期には中古マンションの15.5%が1億円以上となり、港区・千代田区・中央区では半数以上が億ション。

築年数が古くても立地が良ければ高値で取引される傾向が強まっている。

2. 価格高騰の背景には多様な要因と投資需要の拡大

円安や人件費・物流コストの上昇、新築価格の高騰、都心回帰の流れ、富裕層や海外投資家の資産保全目的の購入などが価格上昇を後押ししている。

購入層も実需だけでなく投資・投機目的へと広がっている。

3. 地域格差と市場の分化が進行中

都心部では築古でも高値が維持される一方、郊外では築浅でも値下がりする傾向があり、今後は「都心の混在型」「中間エリアの実需型」「周辺の価格重視型」へと市場が三極化。

住環境の選択肢が広がる一方で、社会的分断の懸念もある。

概要

①東京23区の中古億ションを調査 | 株式会社 LIFULL

2015年時点では、東京23区の中古マンション全体に占める億ションの割合はわずか1.0%でした。

それが2020年には3.4%、そして2025年上半期には15.5%へと急上昇しています。

今や、中古マンションの約7戸に1戸が億ションです。

注目すべきは、築30年や40年の物件でも、立地が良ければ億ションとして流通している点です。

これは、建物の古さ以上に、その土地の持つ価値が価格を支えている証拠と言えるでしょう。

②2025年上半期のデータを見ると、港区では中古マンションの54.5%、千代田区では51.2%が億ションです。

中央区も44.7%と高く、都心3区では中古マンションのほぼ半数が1億円以上という、驚くべき状況が当たり前になっています。

一方、同じ23区内でも足立区では億ションの流通はほぼゼロ、江戸川区や葛飾区でもごくわずかで、明

確なエリア格差が生まれています。

③マンションの価格が高騰する主な要因としては、以下の点が挙げられます。

円安による輸入建材価格の上昇 2024 年から始まった建設業の残業規制による人件費の増加 運輸業界の働き方改革に伴う物流コストの上昇、都心部の地価上昇新築価格が上昇し、その結果として中古マンションの価格も引き上げられている。

コロナ禍を経て、再び都心に人が戻る「都心回帰」の流れも明確になってきました。リモートワークの普及で一時は郊外の人気が高まりましたが、現在は都心の利便性が再評価されています。

また、富裕層による投資需要も価格を押し上げている要因の一つです。相続税対策やインフレから資産を守るための不動産購入、さらには海外投資家による日本不動産への高い関心など、実際に住むためだけではない多様な目的が市場を動かしています。

④億ションが多いエリアには、明確な特徴が見られます。

都心からの距離や交通の利便性、エリアのブランドイメージなどが価格に大きな影響を与えているのです。これらのエリアに共通するのは、単なる住まいとしてだけでなく、一種のステータスとしての価値を持っている点です。企業経営者や医師、外資系企業に勤める人など、高所得者層が主な購入者となっています。

⑤一方、城北・城東エリアでは億ションはほとんど見られません。

板橋区 0.1%、葛飾区 0.2%、江戸川区 0.4%という数字が、都心部との差を明確に示しています。この価格差は、単に都心からの距離だけでなく、商業施設や文化施設の集まり具合 教育や医療環境の充実度 街のイメージや治安 将来の資産価値への期待といった、複数の要素が複雑に影響し合った結果といえるでしょう。

⑥かつて億ションの買い手は一部の富裕層に限られていました。

しかし現在では、実際に住むために購入する層に加え、家賃収入を目的とする投資層や将来の値上がりを期待する層も加わり、その顔ぶれが多様化しています。

⑦興味深いことに、築年数が経過しても価値が下がらない物件と、年数とともに値下がりする物件の二極化が進んでいます。

都心の一等地では、築 40 年超でも億ションとして取引される物件がある一方、郊外では築 10 年ほどで価格が大きく下がることもあります。

その土地ならではの価値や、将来の再開発への期待が価格を左右しているのです。

⑧今後は、「実需と投資・投機が混在する都心」「実需が中心の中間エリア」「価格を重視する周辺エリア」という 3 つの層への分化が、よりはっきりしていくと考えられます。

この変化は、住む場所の選択肢を多様化させる一方で、社会的な分断を深める可能性もあるため、今後の動向には注意が必要です。

3. ■所有者住所異なる住戸 7 割マンション 投機目的確信深めた千代田区長 202 年 8 月 28 日

https://www.sankei.com/article/20250828-ONQXGGBQDVMNVALZECB6IN6YQU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

要約

1. 千代田区がマンション価格高騰への対策として転売規制を要請

樋口区長は、区内マンションの多くが実際に居住されておらず、投機目的の取引が価格高騰の一因と判断し、不動産協会に対して5年以内の転売禁止や複数物件購入の制限を要請した。

2. 外国人投資家の影響と対象物件の限定

登記簿調査により、アジア系外国人による購入も確認されており、要請の対象は容積率緩和や区の交付金に関わる再開発物件に限定。

法的拘束力がないため、行政指導の範囲内での対応となっている。

3. 国や都への制度強化の提案と今後の方針

区長は短期転売に対する譲渡所得税の引き上げを国に提案すべきとし、今後は住宅供給の拡大や老朽ビルの住宅転用なども含めた総合的な対策を検討していく方針を示している。

概要

①高騰を続ける東京都心部のマンション価格の抑制に向けて今年7月、不動産業界団体に新築マンションの転売規制などを要請した千代田区の樋口高頭区長が、産経新聞のインタビュー取材に応じた。樋口氏は異例の要請に踏み切った経緯を説明し、区内のマンションによっては、区分所有者の住所が物件の所在地と異なる住戸が7割に上ったことを明らかにした。

②インタビューの詳細は次の通り。

――7月に不動産協会に対し「区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請

「都心のマンションはこれまでも『億ション』と呼ばれてきたが、価格の高騰が続き、1億円で済まず3億円、5億円というマンションが増えてきた。新築だけでなく中古の価格も上がっており、賃料の引き上げを求められたとの声も受けている。大変深刻な状況で、千代田区に住みたくても住めない方々が増えるのではないかと考えている。価格高騰の要因には、資材費や人件費の上昇に加え、投機目的とみられる取引があると考えている」

③――そうした認識に至ったのは

「事業者ヒアリングを行い、区でも独自にここ数年で竣工した区内のマンション全戸の登記簿を調べた。あるマンションは、所有者の住所と当該物件の住所が一致しない住戸が7割にも及んだ。昨年竣工したマンションで多数の住戸が転売されていることも分かり、確信を深めた」

④――投機目的とみられる外国人の購入もあるか

「海外の方も少なからずいる」「登記簿調査とヒアリングから、アジア系が多いことが分かっている」

⑤――今回の要請の対象となるマンションは

「都市開発諸制度を活用して容積率を緩和する物件と、市街地再開発事業で区が交付金を交付する物件の2種類だ。区内で販売されるすべてを対象にすべきだとの議論もあったが、法律や条例によらない規制は、行き過ぎた行政指導になってしまうとの懸念もあり、今回は外した」

「要請した5年以内の転売禁止と同一名義の複数物件の購入禁止は、一部事業者がすでに取り組んでいる。区と調整するマンションなので、事業者側も取り組みやすいだろうと思う。これだけ価格が高騰し、区民の皆さんが『もう家を買えない』ということであれば、配慮いただきたい。」

要請には公益性、正当性があると考えている」

⑥ -- 価格抑制策として国や都に求めることは

「昨今の状況を見ると、転売で諸経費がかかっても利益が出ている。短期で転売した場合の譲渡所得税の引き上げを都から国に提案していただきたい」

⑦ -- 他に検討している方策は

「転売禁止や課税強化だけでなく、住戸の供給数も増やさなくてはならない。建築基準法との兼ね合いで、なかなか厳しい規制があるが、例えば雑居ビルや老朽化したオフィスビルを住宅転用できないか。こうした議論もしていかなければならない」

2. ■アジア系の投資目的購入多い 神戸タワマン 40 階以上で空室」34% 2025 年 9 月 12 日

https://www.sankei.com/article/20250912-QPJCVRFHYZIGHIN244PITGDZEI/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

要約

1. 神戸市がタワーマンション空室への課税を検討

価格高騰や投資目的の購入を抑制するため、神戸市は有識者による検討会を設置し、空室への課税の是非を議論している。

2. 空室の増加による管理不全と価格高止まりへの懸念

市内の高層階では住民登録のない部屋が多く、修繕の遅れや廃虚化の懸念がある。

投資やセカンドハウス目的の所有が価格高騰を招き、居住希望者の取得を困難にしている。

3. 課税導入には法的整備が必要で市長も前向き

課税には地方税法に基づかない「法定外税」として条例制定が必要。

市長は導入に前向きで、検討会は市長選後も議論を継続する予定。

概要

①首都圏などで新築マンションの価格高騰が続く中、神戸市は 5 月、タワーマンションの価格押し上げにつながる投資目的購入の防止も念頭に、有識者による検討会を立ち上げ、空室への課税の是非を検討している。

これまでに価格高止まりへの懸念のほか、アジア系による投資目的購入が多いとの見方が共有された。

②タワマンの空室への課税は、投資家ら所有者が部屋を一定期間以上、空けた場合を想定。

所有者が税負担を嫌い、賃貸に回したり自ら住んだりすることへの期待がある。

空室では、所有者と連絡がとりにくいため、タワマンの修繕が進まずに「廃虚化」するのでは、との懸念も大きい。

税収は、マンション管理の専門家の派遣や防災・防犯整備の費用などに充てることを想定している。

③市によると、市内のタワマンの 40 階以上では所有者の約 6 割が住んでいない。賃貸しているケースもあるとみられるが、それでも住民登録のない部屋の比率は 40 階以上で約 34%に達し、下層階より高い。

5月の検討会初会合では、こうした傾向を踏まえ、1月に課税を提言した別の有識者会議で示された懸念を紹介した。

同会議では「投資やセカンドハウス目的の所有が増えることで価格が高止まりし、居住目的で取得を希望する人々が適正価格で取得できない可能性がある」とした。

7月に開かれた検討会の第2回会合では、出席した業界関係者から「特にアジア系の富裕層が投資目的で購入しているケースが多い」との発言が出た。

課税に関しては、久元喜造市長が前向きで、検討会は10月の市長選後に第3回会合を開き、議論を続ける。市が検討会の結論を踏まえ課税を決めた場合、地方税法に記載されていない「法定外税」となり、独自に条例を定める必要がある。（産経）

1. ■神戸市が検討する「タワマン空室税」の導入意義とは 2025年9月1日

<https://www.sun-tv.co.jp/suntvnews/news/2025/09/01/89148/>

要約

1. 神戸市の空室税検討と価格高騰への対応

神戸市はタワマンションの空室増加や価格高騰を背景に、投資目的の購入抑制を狙った空室税の導入を検討中。

非居住率の高さや修繕の遅れによる管理不全への懸念が議論されている。

2. 空室税の効果や公平性に対する疑問と課題

専門家からは、空室税が一時的な不在者や適切に管理されている物件にも影響を及ぼす可能性があること、既存所有者への課税の妥当性、国レベルでの対応の必要性などが指摘されている。

3. 今後の都市政策はコンパクトシティ化と地域特性の重視へ

神戸市は人口減少を見据え、スマートタウンやインフラ集中による効率的な都市づくりを目指している。

空室税だけでなく、地域に合った住宅供給とまちづくりの方向性が求められている。

概要

①不動産経済研究所の調査によると、7月の新築分譲マンションは、神戸市で1平方メートルあたりの単価が109万円、70平方メートルに換算すると、7630万円と近畿圏で最も高くなっている、市内中心部の物件が価格を押し上げているといいます。

東京建物によると、ファミリー向けの中心価格帯は、9000万円台にもかかわらず。

②不動産経済研究所 笹原雪恵大阪事務所長によると今の若い世代は、資産価値やタイムパフォーマンスを重視して都心部や駅近で坂の少ないエリアのマンションを選ぶ傾向が強いといいます。

東京や大阪などと異なり建築規制がある神戸では、流通量の不足が価格高騰の要因だと分析します。

③実際タワマンションの住人はどのような理由で購入しているのか。

この女性は老後の生活を考えて購入したそうです。

「将来的に車の運転をしなくなった時に娘と交代して娘が郊外で子育てをして都心は買い物や病院も近

いので世話しやすいので家族会議して決めました。外国の方が住まれているのをお見かけしますがファミリーで住まれているような感じで投資目的とか思ったことはないですね。また、セカンドハウス利用など職住近接のために居住する所有者もいるということです。」

④「空室税」は、空き部屋増加による管理不全を招き廃墟化するおそれがあるという理由で導入が検討をされていますが、転勤などで一時的に住まなくなる方や 2 拠点生活をされている方など課税により不利益を被る可能性があります。

笹原さんによると規制後は、投資用のワンルームマンションが増加するなど小規模物件が中心となっているため神戸市内においては、タワーマンションへの投資はあまりみられないそうで、検討している空室税の導入効果は疑問だとしています。

⑤ワンルームマンション税。東京都豊島区でワンルームマンション増加を抑制する目的で 2004 年に施行されていて 1 戸につき 50 万円課税されます。

また、別荘などの空き家問題が深刻な京都市では、空き家の所有者を対象にした空き家税が 2029 年に開始する予定です。

⑥神戸市の空室税について専門家はどのように考えているのでしょうか。

神戸大学大学院法学研究科 淵圭吾教授「税収目的というよりは人の行動を変えるという意味では京都市の税金と似ていると思います。空室税というのが非常に税率が高いことになると果たして神戸市がそんなことまでできるのか。国の政策としてやるべきではないのかというような懸念が出てくる可能性はあります」

「空室税が仮にタワーマンションを三宮周辺に建てることを抑制する目的のものだとすると既存のマンションの所有者に税負担を求めることが適切なのかという問題は出てくると思います」

神戸市が示している住宅政策に対しては、車を持たない若者が増えるなか、バスの減便が相次ぎ、公共交通機関に頼れない状況では、都市部の駅近に住むことが現実的な選択肢になるとも指摘しています。

⑦神戸市が有識者会議で示した市内タワーマンションにおける非居住率のグラフ上層階に行くほど高い比率となっていますが、平均 16・6%が空き家の可能性があると神戸市は指摘しています。

ただこのデータは、住民登録の有無が基準です。

空き家の基準や課税の条件など慎重に検討する必要があります。

中央区のタワーマンションの管理組合が、神戸市に報告している届出内容です。

ずれのタワーマンションも空き住戸割合が、5%以下となっていて修繕積立金ほぼ 100%と高い収納率となっています。この届け出のあったタワーマンションのある管理組合に管理状況を問い合わせたところ、「空室はほぼゼロに近い状態で賃貸も持ち主とちゃんと連絡がついている修繕積立金などのトラブルは現在発生していない」ということでした。

⑧専門家は空室税を検討する以前に、マンションの適正な管理に加え、コンパクトなまちづくりが求められると提言します。

不動産経済研究所 笹原雪恵大阪事務所長

「神戸市はオールドタウン化してきているというところもありますので、スマートタウンとコンパクトシティが結びついたこれまでにないようなまちづくりをできればおこなっていただきたい」

淵圭吾教授

「ある程度の人口減少はやむを得ないとその上でバランスの取れた神戸市にしていこうとお考えなところは非常に賛同できます。ある程度コンパクトに人が住むエリアを限定しつつそのインフラを充実させるという方向が現実的だと思います」

神戸市 久元喜造市長

「全国ひと色ではなくてそれぞれの地域によって自治体によって考え方が違う。神戸は広いですから神戸のさまざまな広い地域の中にあつたまちづくりと住宅供給のあり方を進めていきたい」

神戸市の有識者会議は次回、11月に開催される予定です。

外国人問題

3. ■家賃爆上げオーナーとの戦い 坂田拓也 2025年6月22日

<https://shueisha.online/articles/-/254327>

要約

1. 中国系オーナーによる家賃爆上げと住民への圧力

東京・板橋区の賃貸マンションで、中国系合同会社がオーナーになった直後に家賃が3倍に引き上げられ、民泊営業やエレベーター停止などの嫌がらせが発生。

住民は困惑しながらも連携を強め、対応を始めた。

2. 住民の団結とメディアの報道による状況改善

住民はLINEグループを通じて情報共有し、テレビ局などに働きかけた結果、オーナー側が家賃値上げを撤回。

エレベーターも再稼働されたが、謝罪は不十分で、オーナーの正体や連絡先は不明瞭なまま。

3. 不透明な売却経緯と今後への不安

マンションは短期間で転売され、O社が高額で取得したとされる。

住民は平穏な生活を望むが、オーナーの実態が不明で、今後も不安定な状況が続く可能性がある。

概要

①〈中国人オーナーになって家賃爆上げのマンション〉エレベーターを止められ電話をすると「アルバイトなのでわかりません」オーナーはTVの直撃に「爆上げは普通のこと」…住民たちの闘い140日中国系の合同会社がオーナー（所有者）になった途端、「家賃爆上げ」の通知が届いた東京・板橋区の7階建て賃貸マンションの住人たち。

家賃の爆上げだけでなく民泊のヤミ営業などの“嫌がらせ”をしても出ていかない住民に対し、オーナーはエレベーター使用禁止の暴挙にでた。

今年3月、「集英社オンライン」がこの問題を報じ、その後テレビ各局がマンションの状況を続々と報じた。その反響の大きさからかオーナー側は家賃値上げの取り消しに至った。

家賃爆上げの通知から4カ月半、住人たちの“闘い”をあらためて振り返る。

②今年1月23日に中国系の合同会社がオーナー（所有者）になった途端、突然家賃が3倍に爆上げするという通知が届いた板橋区内のマンションには、男女の単身者、夫婦、母娘など20世帯が入居している。

10年、20年住んでいる住人もいたが、これまで交流はほとんどなかった。

家賃値上げの通知が投函された後、住人同士が廊下などで会えば、値上げへの対応などを話すようになったが、連携には至らなかった。

70代後半の女性は住人に声を掛け、連絡先を聞いて、輪を広げようとした。

しかし多くの住人が日中は働いており、集まる機会がなかなか作れなかった。

住人が連携できたのは、値上げ通知から3カ月半後、エレベーターが停止された時だった。

③「LINEのグループを作る準備をしていましたが、住人全員の了解がなかなか取れませんでした。しかしエレベーターが停止されるに及んだため、見切り発車でLINEのグループを立ち上げたのです。それまで皆さん個々に動いていましたが、情報が回るようになり、色々なことが分かり始めました。また、それまで名前も知らなかった住人同士が、下の名前で呼べるようになり、結束が高まりました。LINEのグループは、引越された人も含めて14名になりました。もっと早く連携できていれば、引越してしまう方もいなかったかもしれないと思います」

④だが新たな問題が起きる。1月末、O社がマンションのオーナーになった時、前所有者の大手不動産系列の管理会社がマンション管理を続けたが、家賃の値上げ通知も民泊も何も認識できていなかった。

3月初旬、民泊にも関わったと見られる池袋のS商事が「貸主代理人」となったが、民泊の阻止と共に、再び、大手不動産系列の管理会社が管理に就いた。

だが5月の連休明けにはこの管理会社が消え、O社の自主管理の形となった。自主管理になると、マンションの廊下など共用部の清掃や、可燃・不燃などそれぞれの日のゴミ出しが行われなくなり、住人がやるしかなかったのだ。

⑤エレベーターが止まった3日後の5月16日、住人の引越しに際し、オーナー側と住人たちが対峙した。「引越し作業の時にエレベーターが動かなければ困るため、オーナーに電話しました。

電話に出たのはタチバナを名乗る男性で、日本語がたどたどしく、『僕はアルバイトなので分かりません』と言い出す始末でしたが、ショートメールでやり取りして、引越しの日はエレベーターが動くという回答が来たのです」(30代の女性)

しかし当日、エレベーターの運転は再開されなかった。

引越し業者は、急きよ、1人増員して4人体制で5階から階段を使って荷物を運び出した。

その間に再びオーナーに電話すると、また別の男が出て「タチバナは辞めた。立ち合いには行く」と言い出したが、誰が来るのか分からなかった。

連携を果たしていた住人たちは立ち合いが来るのを待ち構えていたが、現れたのは2月に7階の女性住人に退去を迫った「中村」と名乗る男だった。

⑥女性の住人が、何か起きた時の証拠とするためにカメラを回していた。

中村が退去した部屋の立ち合いを行なう時、カメラを持って一緒に入ると、中村はカメラに気づいて「肖像権の侵害だ！」と大声で怒鳴り始めた。

そして中村は110番通報するが、その時は「キョウ(姜)」を名乗ったという。

中村も、そして住人達も警察署へ行ったが、中村は警察署でもギャーギャー喚いていたという。

70代後半の女性は「(中村は)ポロポロのTシャツでやってきて……」と漏らしたが、実は海外ブランドの高級品で1着2万円のTシャツだった。

この時、マンションの近くに白色と金色の2台の英国製高級車ベントレーが止められ、辞めたはずのタチバナがウロウロしていた姿が目撃されている。1台は中村が、もう1台はタチバナが運転して来たものだった。

⑦6月に入ると、テレビ各局がこの問題を続々と報じ、反響が大きくなった。

「集英社オンラインが報じた時は、住人たちはバラバラで、事情もよく分からず、記事を見て、初めて知った

こともあったぐらいでした。住人で LINE のグループを作り、テレビや新聞にも働きかけようというコンセンサスができて、5 月末までに、知っている限りのマスコミに情報を提供したのです」（50 代の男性）

6 月 4 日、また別の住人が引っ越し際には、退去の立ち合いに来る“オーナー”をテレビ各局が待ち構えた。「来たのは中村でした。当初、7 階の部屋を回ってオーナーを名乗っていた男ですが、テレビ局が直撃すると『私はオーナーじゃない』と言い出し、逃げ回った末にベントレーを置いて行ってしまったのです」（70 代後半の女性）

⑧テレビ朝日は中国に住む“事実上のオーナー”への取材に成功し、6 月 9 日の日曜日午後 8 時 56 分からの「有働 Times」（テレビ朝日）で、その様子が放送された。

オーナーである O 社は、2 人の中国人が代表として登記されていた。

住所を板橋区としている中国人は、テレビ朝日の取材に「私は名義を貸しているだけ」と答え、マンションを購入したことも知らず、事実上のオーナーは中国に住む中国人だと話した。

中国の遼寧省を住所とする“事実上のオーナー”は、テレビ朝日の取材に対し、香港などで不動産投資を行っており、家賃の大幅値上げは「普通のこと」と答えたが、「反発が大きいと聞いたので、家賃の値上げはやめます、来週月曜日（9 日）にも通知を出します」と話したのだ。

月 10 日の朝、ほぼ 1 か月ぶりにエレベーターが動くようになっていた。

各階のドアに貼られていた「使用停止のお知らせ」ははがされ、1 階に貼られていた「関係者以外立ち入り禁止」の大きなステッカーは無造作に捨てられていた。

「深夜 2 時頃に人の声を聞いた住人がいますし、夜中にこっそりと来て、エレベーターを再開したのでしょうか。建築基準法施行令では、有資格者がエレベーターの運転再開をできるとされているので、施行令に違反する行為だと思います」（50 代の男性）

⑨放送 3 日後の 6 月 11 日夕方、「家賃値上げ通知の取り消しについて」と題された 1 枚の書面が、郵便書留で各戸に配達された。

「オーナーはテレビ朝日の取材に、『住民と接触する機会があれば、大変申し訳ない、と伝えて下さい』と言っていました。しかし届いたのは書面 1 枚で、謝罪とはとても受け取れない文言でした。しかも O 社の住所として記載されていたのは、移転前の住所。住人は皆、改めて怒り心頭に発しています」（50 代の男性住人）

⑩中国人が代表を務める O 社がマンションのオーナーになって 4 カ月半。

何より、住人がオーナー側に連絡が取れないことが最大の問題だった。

O 社は本社所在地を転々としており、しかも所在地はレンタルオフィスで電話番号もなかった。

様々な通知に書かれた連絡先は携帯電話番号で、しかも番号が次から次へと替わった。

当初、7 階の部屋を訪ねてきた“オーナー”は「中村」を名乗り、住民と相対して 110 番通報するなど、最も頻繁に出てきた男だ。中村は、渋谷区的美容品会社の社長も務めていることが分かった。「タチバナ」を名乗る若い男は「辞めた」と言われつつ、マンション周辺で目撃されている。

ほかに「李」を名乗る人物が電話に出たこともあった。本当のオーナーは住人の前に姿を現さず、中村とタチバナと李は、それが本名かどうか分からないのだ。

⑪マンションの住人は、改めて売却の経緯にも疑念を覚える。

このマンションは、地元の信用金庫が長く所有していたが、昨年 11 月 29 日、大手不動産会社に売却さ

れた。

しかしこの大手不動産会社は、1カ月も経たない年明け1月17日に、O社に転売してしまったのだ。「このマンションの土地と建物の価格は、家賃収入を想定すれば3億円程度だと思いますが、O社は7～8億円出したとの話があります。大手不動産会社としては、それだけ出してくれればボロ儲けで、現金を積まれば正体不明の会社にだって売る、ということなのでしょう」（不動産業者）

②50代の男性住人「これまで通り平穏無事に暮らしていきたい。私たちの望みは、ただそれだけなのです」
残って闘うことを決めた住人たちは、4カ月半かけて家賃値上げの取り消しを勝ち取った。しかしO社がオーナーである限り、次に何が起きるか分からない状況でもある。

（取材・文／集英社オンライン編集部ニュース班9）

2. ■カオスと化す“外国人マンション” 違法民泊…のやりたい放題 牧野 知弘 2025年9月2日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/90322?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title#

要約

1. 円安による外国人投資の急増とマンション価格高騰

激しい円安を背景に、アジア系外国人による都内マンションの大量購入が進み、価格が急上昇。特に非居住者による投資目的の購入が増え、実態把握が困難な状況となっている。

2. 非居住外国人による不適切な運用と住環境の悪化

違法民泊や共用部の私物化など、生活ルールを無視した運用が問題化。

管理組合の対応も難しく、住民との摩擦が生じており、社会的な議論を呼んでいる。

3. 非居住外国人の不動産購入に対する規制の必要性

現行制度では規制が不十分であり、シンガポールのような高率の印紙税導入など、非居住者の投資抑制策が求められている。

日本でも早急な制度整備が課題となっている。

概要

①昨今は、アジアを中心に所得水準が上がり、都内のタワマンなどを購入する外国人が急増。

マンションの中では外国人所有者が全世帯の半分程度になっているものもあると聞く。

マンション爆買いになった原因が激しい円安である。

②図表は、円ドル相場および日経平均株価の各年末値と都内で分譲された新築マンション平均価格をコロナ前の2018年を100として指数化したものだ。

日銀の政策金利引き上げのタイミングが2024年7月までずれ込んだために円安が加速し、外国人マネーの株式や不動産への大量流入を後押しした形になったことが明確に読み取れる。

都内の新築マンション平均価格が2023年以降急伸したのは、こうした外国人マネーの存在を抜きにしては考えられないのだ。

③そして現在、都内のマンションでは、日本人と外国人の同居がもたらす様々なトラブルが頻発し、一部の政党では外国人排斥とも受け取れる発言をして当選する議員が続出。議論を呼んでいる。

投資用で購入する外国人の多くがいわゆる非居住者、つまり日本に住民票を持たず、働いて納税もしていない人たちだ。

彼らは円安のうまみを享受して購入、ほぼ外国人所有について何の規制もないマンションを同胞の間で転売して利益を得る、所有している間、同胞に賃貸する。さらには違法民泊にして、同胞の宿泊施設として運用し、莫大な利益を得ている。

④所有形態も様々である。日本にペーパーカンパニーを作って購入する、日本人名義（名義貸し）にする、新築時にまとめて買った中小不動産業者から卸してもらうなど複雑な経路をたどっているの、いくらメディアが大手デベロッパーに「外国人の購入割合はどのくらいか」などと取材したところでその実態は明らかにはならない。

⑤都内湾岸エリアのあるマンションでは、棟の中の多くの住戸が違法民泊に供せられ、同じ棟内の住戸に中華レストランを設け、宿泊する人たちが食事できるようにしている、あるいは食事を部屋にケータリングしてくれるサービスをしているというから驚きだ。

マンション共用部で宿泊者たちが集まってゲームをする、カップ麺をすする、大声で話すなどは日常茶飯事。彼らにとってマンション共用部にモノを置くのはあたりまえ。玄関前に物置を設置する、ゴミを放置する、自転車を置く（これは日本人にも多いが）、などわがもの顔の振る舞いが目立つ。ベランダは物置代わりにしているため、実質機能不全の状態に陥っている。

⑥マンション管理組合で嚴重注意すればよい、違法民泊を特定し訴えて退去させろ、など外野から口で唱えるのはたやすい。

だが、実際に特定するのは難しく、また意思疎通にも骨が折れる状況で、多くの組合では眉を顰めて傍観しているだけなのが実態だ。

政府自民党は「外国人にも日本の生活ルールをよく守ってもらえるよう、理解を求めていくことが必要だ」などと生ぬるい発言を繰り返している。外国人に対して強い姿勢をとれない、あるいはマンション価格が維持されるためには外国人マナーが必要だと業界に気兼ねしているとしか思えない発言だ。

日本に居住し（居住者）、日本で働き消費し、税金を納めている外国人に対しては、日本人と融和し暮らしてもらうために日本のルールをわかりやすく説明し理解を求めることは大切だ。

一方で、インバウンド客（非居住者）が単なる投資のために日本の不動産を買い、ルール無視（そもそもルールをよくわかっていないし、関心もない）の運用をする実態をみるにつけ、非居住外国人の不動産購入に対しては何らかの制限を設けることはもはや喫緊の課題といえよう。

⑦シンガポールでは外国人による不動産購入に対しては、購入時に締結する売買契約書に貼付する印紙税を物件価格の60%にしている。

契約時の印紙であれば、非居住者であっても取引時点で確実に捕捉ができる。しかも物件価格が1.6倍に膨れ上がることで投資妙味はかなり減退することになる。外国人が大家になって日本人から家賃を吸い上げるというなんともモヤモヤした状況を改善する一つの手法といえよう。

1. ■ 海外勢爆買いで日本人住む場所奪われる…不動産バブルの正体 2025年9月22日

<https://president.jp/articles/-/102381>

要約

1. 円安とマイナス実質金利が海外投資家の不動産投資を加速

2025年上半期の不動産投資額は過去最高の3兆円超となり、外国人投資家が全体の34%を占めた。

円安とマイナス実質金利により、日本の不動産は海外から見て魅力的な投資対象となっている。

2. 不動産価格の高騰が生活に深刻な影響を与える可能性

住宅価格や家賃の上昇が続き、特に首都圏では若者や新規居住者の生活を圧迫。

社会的な不安定化の懸念もあり、海外投資家による不動産取得への規制強化を求める声が高まっている。

3. 将来的な価格下落リスクと市場への影響

世界経済の不透明感が増す中、投資資金の流出やファンドの売却が進めば、不動産価格の下落が起こり得る。

資産価格の低下は消費や企業活動に悪影響を及ぼすため、長期的なリスクへの備えが必要とされている。

概要

①2025年1～6月、わが国における不動産投資額は、前年同期比22%増の3兆1932億円だった。

米不動産関連企業のジョーンズラングラサール（JLL）が推計結果を発。

2007年の調査開始以来、上期の投資額が3兆円を超えたのははじめてだという。

2025年通年では6兆円近くに達するとの試算もある。

②注目すべきは、海外からの資金流入の増加だ。

今年上期の不動産取引額の34%を外国人投資家が占めた。

その背景には、わが国の実質金利（名目金利－物価上昇率）がマイナスであることだ。つまり、お金を借りても、返済するときにはお金の価値が下落している＝お金の借り得ということになる。

③わが国の金利が本格的に上がるには、まだ時間がかかりそうだ。つまり当面、投資家にとって不動産投資に有利な条件が続くことになる。

一方、不動産価格の上昇は、わたしたちの暮らしに無視できない影響を与える。住宅価格、家賃の上昇は家計にとって打撃だ。

米トランプ政権の政策などにより、今後、世界の経済や金融市場が不安定になることも想定される。物価や不動産価格の上昇で、私たちの生活は一段と厳しくなることも考えられる。

④近年、わが国の不動産価格は上昇が鮮明化した。

JLLによれば、本年の上期、世界の主要都市における不動産投資額で、東京はトップだったという。

国内不動産投資のうち53%はオフィスが占めた。

地域別の内訳をみると、千代田、中央、港、新宿、渋谷の東京都心 5 区の投資額が 56%を占めた。
⑤コロナ禍の収束以降、わが国では在宅勤務を減らし、オフィス勤務メインに切り替える企業が増えている。

ある調査によると、8 月、東京のビジネス地区における平均空室率は 2.85%だった。前年同月の 4.76%、2023 年 8 月の 6.40%からの低下ペースは急速だ。シンガポール、ロンドン、香港、ニューヨークと比較すると、わが国のオフィス空室率は低い。

⑥8 月の平均賃料（円／坪）は 2 万 1027 円、前年同月比 4.6%上昇した。

供給されたオフィスに順調に借り手が入り、需給バランスはタイト化している。

事業用不動産サービス大手の CBRE によると、直近の約 3 年間、東京・大手町のオフィスビルの平均利回りは 3.15%程度だ。

これが大阪だと 4.30%前後の利回りが出る。

データセンターや物流施設が増えている、千葉県、埼玉県、神奈川県でも商業用不動産投資は増えた。また、わが国の人口の減少で人手不足が進み、企業が優秀な人材を確保するために、交通アクセスのよい都心に、新たに高機能のオフィスを設ける必要性は高まっている。アジア事業の拠点として日本を重視する多国籍企業も少なくない。

⑦住宅の価格も上昇傾向にある。

今年 7 月、東京 23 区の中古マンションの平均価格は、前年同月比 38%上昇の 1 億 477 万円で最高値を更新した。上昇は 15 カ月連続だ。

大阪や福岡なども同様だ。住宅価格の上昇は、実需（実際に家に住むニーズ）に加え、オフィス同様、投資資金の影響もある。

⑧2025 年の年初以降、賃料収入の増加や中長期的な物件価格の上昇を狙って、内外の投資ファンドが投資を積み増した。

主なところでは、米ブラックストーン、シンガポール系ファンドの GIC、UAE 政府系ファンドのムバダラは、国内物流施設やオフィスさらには住宅向けの投資ファンドも設定した。香港の投資ファンドも 1 兆円規模の国内不動産投資ファンドを設定した。

⑨投資家にとって、わが国の“実質金利”がマイナスであることは重要だ。

実質金利は名目金利からインフレ率を引いた数値だ。

足元の消費者物価指数を使って 2 年の実質金利を計算すると、わが国の実質金利は 2%程度のマイナス。それに比べて、米国は 0.6%程度のプラス、ドイツは 0.2%程度のプラスだ。

実質金利がマイナスということは、言ってみれば、マイナスの金利でお金を借りることができるということだ。投資をするのは有利な条件といえる。

⑩日銀は昨年 3 月にマイナス金利政策を解除し、今年 1 月に 17 年ぶりに政策金利を 0.50%に引き上げた。それでも実質金利はマイナス水準に沈んでいる。当面、実質金利のマイナスは続くと思われる。

実質金利がプラスである海外の投資家にとって、わが国の不動産は収益を増やす魅力的な投資対象なのである。日銀は利上げにかなり慎重で、わが国の実質金利がプラス圏に浮上するには時間がかかるとの見方は多い。

海外投資家には大きなチャンスが続いている。

⑪また、わが国では利ザヤを稼ぐため、不動産関連の融資を増やそうとする銀行は増えた。不動産企業に加え、鉄道、一般企業なども不動産事業を重視し、インバウンド需要の取り込みにつなげようとしている。そうした経済環境の変化も、海外投資家がわが国の不動産市場に資金を振り向ける要因だ。

⑫さらに、円安傾向であることも、海外投資家の国内不動産投資の増加につながっている。2021年1月以降、為替相場は40%以上ドル高・円安だ。ユーロやカナダドルも30%以上、円に対して上昇した。アジア通貨では、シンガポールドルが約47%、香港ドルは42%、対円で上昇した。海外投資家にとって、円安でわが国の不動産は買いやすい。海外投資ファンドの対日不動産投資熱は高い。中には3兆円超のファンドを設定し、8割以上を日本に投資する運用者もいるようだ。

⑬わが国でも、インフレの中で不動産投資を重視する個人や機関投資家は増えた。投資用のローンを組んで、マンション投資を行う個人も多い。当面、首都圏を中心に不動産の価格は、下がりにくい状況が続くだろう。

⑭不動産の価格上昇は、住宅購入者にとっては大きなマイナスになる。これから社会に出る若者や、新たに住居を持つとする人に重大な制約要因だ。そうした負の影響は、これから一段と深刻化する可能性が高い。就職・所得機会が豊富な首都圏での生活を希望したものの、思ったように住む場所を手に入れられない人が増えるかもしれない。それによって、社会心理が不安定化する恐れもある。不動産価格高騰を阻止するため、「政府は海外投資家の不動産投資や取得の規制を引き上げるべき」と指摘もある。実際、韓国、米国、カナダ、シンガポール、オーストラリアは、外国人による不動産購入への規制を強化した。

⑮もう一つ無視できないのは、不動産価格の下落リスクだ。ここへ来て、世界経済の先行き不透明感が高まっている。米国では、トランプ政権の政策で労働市場は急減速し、個人消費が腰折れになる恐れが高まった。中国経済はかなり厳しい。そうなると、世界経済を牽引できる国は見当たらない。そうなると、株式や不動産などのリスク資産の価格がいつまでも上昇し続けるとは考えづらい。何かをきっかけに、世界の投資家心理がリスク回避に傾くと、世界の投資資金のフローは変化するだろう。

⑯それに伴い、国内のオフィスなどを売りに回る投資ファンドは増えるはずだ。不動産ファンドからの資金流出は加速し、運営企業がレバレッジの引き下げに追い込まれる恐れもある。今すぐではないものの、そうした変化が発生すると、これまでとは逆に不動産の価格に下押し圧力がかかる。資産価格の下落は、負の資産効果として消費者や企業経営者のマインドを悪化させる。少し長めの時間軸で考えると、どこかで不動産投資はピークをつけ下落に転じ、わが国の経済・金融市場に下押し圧力がかかるだろう。そのリスクは頭のどこかに入れておいたほうがよい。

(PRESIDENT Online 真壁 昭夫 多摩大学特別招聘教授)

民泊関係

3. ■大阪市特区民泊新規募集停止へ トラブル増で、26年半ばにも 毎日 2025年9月16日 https://mainichi.jp/articles/20250916/k00/00m/020/225000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①個人宅やマンションなどを活用した「特区民泊」について、大阪市は新規の申請受け付けを停止する方向で調整に入った。市幹部らへの取材で明らかになった。

全国の特区民泊の9割以上が市内に集中しており、騒音やごみ出しなどを巡って周辺住民とのトラブルが増えていた。

②市幹部らによると、半年ほどの周知期間を置き、2026年半ばにも申請受け付けを停止する方向で調整している。

住民とのトラブルを解決するための一時的な措置とし、停止する範囲を住宅地に限る案も出ている。宿泊施設の供給不足など、受け付けを再開する際の条件も詰めている。既存施設についても、住民からの苦情に対応しないなど悪質な場合は、認定を取り消す方針という。

③市は今年7月に特区民泊に関するプロジェクトチーム（PT）を設置しており、今月末にも会合を開き、これらの対策をとりまとめる予定。

規制強化を見越した駆け込み申請が相次ぎ、市は臨時職員約10人を採用し、市保健所の窓口に配置する。

申請に必要な予約は2カ月先まで埋まっているという。

2. ■渋谷区ホテルの8割が“ワンルーム化”の異常事態 2025年9月4日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/09041100/>

要約

1. 渋谷区で急増する“ワンルームホテル”の実態

渋谷区では、分譲マンションの一室を宿泊施設として営業する“ワンルームホテル”が急増し、宿泊施設の約8割を占める。

1棟のマンションに複数のホテルが存在する例もあり、低価格で外国人旅行者に人気を集めている。

2. 安全性・治安・管理面での懸念

防火設備の不備や行政間の情報共有不足、フロントなしの非対面運営によるセキュリティリスクが指摘されている。

騒音・ゴミ問題に加え、犯罪の温床になる可能性もあり、住民や関係者から不安の声が上がっている。

3. 高収益を狙った不動産ビジネスの拡大

通常の賃貸よりも高収益が見込めるため、不動産業者は“ホテル営業権付き”物件として高値で販売。複数法人による登記や名義分割で節税や転売を可能にし、特に海外投資家の購入が進んでいる。

概要

①ある週末、渋谷・道玄坂の歓楽街を、巨大なスーツケースをゴロゴロとさせながらさまよう外国人の家族連れ。チェックインするホテルを探しているうち迷ったのだろうか。様子を窺っていると、家族連れが入っていったのは、通分から 1 本入った場所にある分譲マンションのエントランスだった――。

いま渋谷ではこうした光景が珍しくないという。

「実は、マンションをホテルとして貸し出す業者が急増しているのです」

渋谷で 3 年以上ホテル経営をしてきた A 氏だ。

②A 氏が持ってきたのは「旅館業施設リスト」と印字された 20 ページ超の資料である「渋谷区の保健所が『旅館ホテル営業』の許可を出している施設のリストです。

特別な内部資料などではなく、渋谷区保健所のホームページから誰でも入手できるものです」(A 氏)

記載されている宿泊施設の数、NO.1 から NO.460 まで。

「実はこのうち 5 軒のホテルは廃業していて、実際に営業中のホテルは 455 軒ということになるのですが、一般的な社会通念で“ホテル”と認識されている、受付カウンターがあってロビーがあって、というホテルはこのうち 95 軒だけで、残り 360 軒はマンションの 1 室をホテルとして届け出た、“ワンルームホテル”なのです」

(同)

③率にして約 8 割がマンションの 1 室をホテルとして営業する宿泊施設ということになるが、驚くのは同じマンションの中に複数の別の宿泊施設が存在していることだ。

A 氏が例として挙げたのは、道玄坂近くの百軒店エリアにある総戸数 115 のマンションだ。

「この 1 軒のマンションの中に、25 軒ほどのホテルが入っていることになっているんですよ。それぞれの部屋が 1 軒のホテルとして、1 つ 1 つバラバラに営業許可が下りているということです」(同)

④記載されているホテル名を検索してみると、ちゃんと booking.com など大手宿泊サイトに登録されているホテルもある。

「三ツ星ホテルとして登録されているホテルもありました。こうした“ホテル”の相場は 1 泊 3 万円ぐらいで、ダブルベッド 1 つにソファベッドがついていて、最大 3 人泊まれます、というパターンが多い。そうすると、1 人あたりの宿泊代は 1 万円ぐらい。通常のホテルよりも安いということで、低予算の外国人旅行者から人気になっているのです」(同)

⑤「断っておきたいのですが、私は決して“商売敵”だからこんな風に言うのではないんですよ」

そのように前置きしたうえで、A 氏が懸念するのは“ワンルームホテル”の「安全性」だ。

「まず気になるのは防火設備です。通常、ホテルは火事が起きても他の部屋に火が燃え広がらないよう、特殊な建材を使って建設します。“特殊建築物”というのですが、マンションの 1 室をホテルとして届け出ている場合、そうした基準をちゃんと満たしていない可能性が高い」(A 氏)

気がかりなのは、行政の連携が取れていないように見える点だ。

「管轄の消防署の方とお話する機会があったので、そういったホテルが増えていることを知っていますか、と聞いてみたのです。すると“え、そんなにたくさんあるんですか”と驚いていました。つまり、保健所の営業許可施設リストが消防署に共有されていないのだと思うのです」(同)

消防の担当者が言うには、査察対象の施設はスケジュールが決まっていて、順番に回っていくとの説明だったというが、「360 軒の“ワンルームホテル”を 1 つ 1 つ確認することができるのか。人手の問題もあり実際は難しいのではないのでしょうか」(同)

⑥A 氏がもう 1 つ危惧するのは、“ワンルームホテル”が犯罪の温床になる可能性である。

「マンションの 1 室をホテルにした宿泊施設には、フロントがありません。インターネットで予約を受け付けて、決済は事前にネット上で完結するため、対面のやり取りが発生しません。部屋の鍵も、部屋のポストに暗証番号付きのケースがぶら下がっていて、決済後に伝えられる番号を入力することで鍵を取り出せる、という場合がほとんどです」(A 氏)

オートロックのマンションの場合、部屋の前まで辿り着くためにはエントランスの暗証番号が必要になるが――。

「そのために本来は住人しか知らないセキュリティドアの暗証番号を、宿泊客に教えてしまうケースも多い。そうするとスーツケースをガラガラと引いた外国人が、マンションのエントランスの中を平然と歩くことになる。マナーのいい外国人ばかりであればいいのですが、中には深夜に酒を飲んで騒ぎながら帰ってきたり、ゴミなどを共用部に置いたままにしちやうしてしまう旅行者もいると聞きます」(同)

⑦ゴミ出しや騒音のトラブルも困るが、怖いのは犯罪に使われてしまうケースだ。

「例えば、インターネット上では 3 名の定員の部屋として貸し出されていたとしても、実際に何人泊まっているかは確認しようがありません。その気になれば 8 人でも 10 人でも部屋に入れてしまえますし、宿泊客でない人を招き入れることも容易です。そういう環境は、やはり犯罪の温床になりやすく、例えば麻薬の売買に使われたり、犯罪組織の隠れ家になってしまったり、さらには売春などの現場として使われてしまう恐れもあります」(同)

⑧不動産業界はワンルームホテルにビジネスチャンスを見出しつつあるという。

「もとは家賃が月額 10 万円のワンルームマンションを、1 泊 3 万円で 20 日間埋めることができれば 60 万円になるわけです。そうすると月払いで、賃貸の 6 倍も“家賃収入”を得られる。仮に 30 日間満室で回せば 9 倍の 90 万円です」(A 氏)

「例えば、家賃が 10 万円で年間 120 万円の家賃収入を得られるワンルームを 3000 万円で売却した場合、表面利回りは 4%となります。実際は諸経費などがかかりますが、単純計算では 10 年間で 1200 万円の家賃収入が得られ、25 年間で元が取れることとなります」(同)

⑨ところが、同じワンルームを宿泊施設として届け出を出し、“ホテル営業権付き”の物件として売り出すと――。

「1 泊 3 万円で月に 30 日間貸し出し月 90 万円、年間 1080 万円の売り上げが立つとすると、1 億円でその物件を売ったとしても、表面利回りは 10%になります。つまり、元は 3000 万円でしか売れなかったワンルームマンションを、ホテル営業権付きの利回り 10%の物件として売り出してしまおうのです。すると、詳しい事情を知らない中国人投資家などが、“毎年 1000 万回収できる物件だったら買おう”なんていうケースが実際に出てきているんです」

仮に売れなくても、ホテル営業を続ければ売り上げは立つので、“在庫”を抱える心配もない。

「“ワンルームホテル”を手掛ける業者は、同じ物件内に複数の部屋を所有していても、1 部屋ずつ別名義の法人として登記するケースも目立ちます。それは、5 部屋とか 6 部屋でまとめてホテルの許可取りをする“バラ売り”ができないからです。逆に 1 部屋ごとに許可が取れていれば、部屋ごとにその法人の所有権を変更することで売却が可能になり、譲渡所得税の節税も可能となります」(同)

(デイリー新潮編集部)

1. ■ 国の適当すぎる対応が招いた都内マンション「ホテル化」問題 2025 年 09 月 04 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/09041101/?all=1>

要約

1. “ワンルームホテル”急増の背景には旅館業法の規制緩和

2018 年の民泊新法と旅館業法の改正により、部屋数や広さの制限が撤廃され、マンションの一室でもホテル営業が可能に。

これが現在の“ワンルームホテル”急増の法的根拠となっている。

2. コロナ禍で制度見直しが行われず、規制緩和が放置された

本来は 2021 年に制度の再点検が予定されていたが、コロナ禍で民泊業者が撤退し、見直しの機会が失われた。

その結果、規制緩和がそのまま残り、現在の過剰なホテル営業につながっている。

3. 不動産業界がホテル営業にシフトし、賃料高騰の一因に

都内各地で物件価格の割安なエリアを中心に“ワンルームホテル”が拡大。

不動産会社も賃貸からホテル経営に注力し始めており、これが物件価格や賃料の高騰を招いている可能性がある。

概要

①「“ワンルームホテル”急増の背景にあるのは、2018 年に施行された旅館業法の規制緩和です」

渋谷で 30 年以上ホテル経営をしてきた A 氏。

「ただ、旅館業法の規制緩和はメインの議論ではなく、その当時、主眼が置かれていたのはいわゆる“民泊”の法整備でした」(A 氏)

民泊法整備の念頭にあったのは、2020 年に迫っていた東京オリンピックの開催だった。

「国は、多くの外国人旅行者客を迎えるにあたって、宿泊施設が足りないと焦っていた。そこで、全国に 80 万戸あると言われる空き家を有効活用できないだろうかと思いついた。空き家を民泊として活用できれば一石二鳥じゃないか、国はそう考えたというわけです」(同)

②そこで、国はホテル宿泊業界と不動産業界のそれぞれにヒアリングを行った。

しかし、民泊として貸し出せる日数について、双方の意見が対立したという。

「我々ホテル宿泊業界としては、空いた室を活用し旅行者に開放するという取り組み自体は好意的に受

け止めていました。いわゆるホームステイのような感覚で、子供が独立した家庭が、その部屋を外国人旅行者に有償で提供し、家庭料理を振る舞ったり、近所のローカルな観光スポットを案内してあげたりというのはすごくいいじゃないかと。ただ、旅館業や宿泊業の許可を取らず有料で部屋を貸し出すとするなら、その期間はせいぜい、夏休みの1ヶ月など、年間30日程度が妥当じゃないですかと。我々はそう主張したのです」(同)

③ところが、不動産業界は365日間を通じての営業許可を求めた。事業として考えた場合、宿泊の回転数が収益に直結することから、双方の利害が一致しないのは、必然だったと言える。

「結局、両者とも譲らず議論は平行線になりました。それで最終的には国が、両者の間をとって年間180日としよう、と決めてしまった。ものすごくアバウトというか、日本人的な決め方ですよ(苦笑)」(A氏)

しかもその「年間180日間」のカウントは自己申告制。

「あまりにもザルすぎる」との反発の声があったことから、施行の3年後には制度を再点検し、見直すべき箇所は見直しましょうという、付帯決議がなされた。

こうして2018年6月15日に施行されたのが、住宅宿泊事業法、いわゆる「民泊新法」だった。

④「いま問題になっているのは、この民泊新法の整備と合わせて進められた旅館業法の規制緩和です。それまで、ホテル営業は最低1部屋9平米以上の部屋が10室以上、旅館営業の場合は最低7平米以上の部屋が5部屋以上ないといけないという縛りがありました。しかし、それでは民泊新法との整合性を考えた際に厳しすぎるだろう、と。そこで改正後の旅館業法ではそれまでホテル営業と旅館営業と分かれていたものを一本化し、部屋数と平米数の最低条件が撤廃されました。結果的にはこれが“いきすぎた規制緩和”だったということです」(同)

⑤災いしたのは、民泊新法と改正旅館業法の見直しが議論されるはずだった、3年後の2021年がコロナ禍の真ただ中だったことだ。2020年に開催予定だった東京オリンピックが、無観客で2021年に開催された、ちょうどあの頃である。

「当時は小池都知事が“三密はダメ”とか“東京に来ないでください”と言っていた時代。もちろん外国人観光客は0だった。民泊新法の見直しも何も、そもそも民泊をやる業者がみんな撤退していた時期だったので、住宅宿泊事業法は見直しの意見聴取が行われることもなく、今日までそのままズルズルと運営されています。一緒に改正された改正旅館業法も同様です」(A氏)

⑥時は変わって2025年。

当時のコロナ禍がウソだったかのように日本では“オーバーツーリズム”の問題が叫ばれるようになり、都内ホテルの宿泊料金は高騰。

「そこで注目されるようになったのが、部屋数や平米数の縛りがなくなった旅館業法です。わざわざ年間180日間の上限のある民泊でやらなくても、1室ごとにホテル営業の許可を取ってしまえばいい、という“法律の穴”をついたスキームが大流行しているのが今現在の状況です」(同)ただ、住宅宿泊事業法の場合は、部屋を用意し「民泊をやります」という届け出を出せばいいだけなのに対し、ホテル営業は国の旅館業法に基づく許可が必要となるが、そんなに簡単に許可が下りるものなのだろうか。

⑦「もちろん、保健所に営業許可の申請書を出し、平面図や立面図に加え設備図や配管図など、用意の必要な書類は少なくありません。ただ、旅館業法上、特に問題がなければワンルーム1部屋のみを施

設であろうが、ホテル営業の許可は簡単に取れてしまいます」

⑧こうした状況は渋谷区以外でも広がっているそうだ。

「新宿区も多いですし、このところ急速に増えてるのが台東区、墨田区、荒川区、江東区といった東京の東側のエリアです。そうしたエリアは都心部に比べると物件価格に割安感があるうえ、浅草など観光地へのアクセスが良いので宿泊需要が高い。不動産会社の中にはもともと事業のメインにしていた賃貸よりも“ホテル経営”に力を入れているところが増えているぐらいですから」（A氏）

こうした“ワンルームホテル”の急増が、都心の物件価格や賃料の高騰に影響を与えている可能性もありそうだ。

（デイリー新潮編集部）

環境

8. ■ 桜蔭学園脅かす 20 階建マンション 権利？ハラスメント？日本の後進性 2025 年 9 月 19 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/09191101/>

要約

1. 桜蔭学園が隣接マンションの高層建て替えに反対

老朽化した「宝生ハイツ」が 20 階建てに建て替えられる計画に対し、桜蔭学園は日照の遮断や盗撮の懸念から差し止め訴訟を起こした。

しかし、東京都は調停前に建築申請を受理し、訴訟は進展していない。

2. 建て替えの背景には費用負担回避のスキーム

区分所有者が費用負担なしで建て替えを実現するため、戸数を増やして保留床を売却し建設費に充てる手法が用いられている。

これにより住環境や教育環境が犠牲になっているとの批判がある。

3. 住環境保護と行政の役割に対する疑問

憲法や国際的な人権規定に照らしても、教育や居住環境の保護は重要であるにもかかわらず、行政は土地所有者の利益を優先。

この姿勢は日本の都市政策の「後進性」を象徴しており、調整と規制の必要性が問われている。

概要

① 桜蔭学園が危機を募らせている。

隣接して建つ 8 階建てのマンション「宝生ハイツ」が、老朽化と耐震性の不足を理由に 20 階建てに建て替えられようとしているのである。

1979 年に完成したこのマンションは、能の名門「宝生会」が所有し、この宝生会と区分所有者、すなわち個々の部屋のオーナーからなる宝生ハイツ管理組合が、建て替え計画を進めている。

②この地域は東京都文教地区建築条例による「第 1 種文教地区」なので、建物は高さ 46 メートル、容積率は 400%に制限されている。

だが、建築基準法の「総合設計制度」を利用すると、例外的に規制が緩和される。

一般の人が自由に通行できる「公開空地」をもうければ高さは 76 メートル、容積率は 600%にまで拡大できる。

そこで「宝生ハイツ」は、この総合設計制度を利用することで、地上 20 階建て、高さ 68.98 メートル（最高所は 76.23 メートル）の建物を新築しようとしている。

③慌てた桜蔭学園は、まず 2022 年 6 月、宝生ハイツ側との紛争調停を東京都に申請したのだが、なんと都は、調停が終わる前に、宝生ハイツ側が提出していた総合設計許可申請を受理してしまったので

ある。

これを受けて昨年 8 月 15 日、桜蔭学園は東京都に対し、総合設計制度の適用を許可しないように求める「差し止め請求訴訟」を起こすにいった。

主張の中心は、新築されるマンションに校舎が遮られ、教室にまったく陽が入らなくなってしまう、さらに高所からの盗撮の恐れがある、というものだ。

しかし、提訴から 1 年、状況はまったく進展していない。

④宝生ハイツが現況の 2.5 倍もの高さに建て替えられることに対しては、計画が明らかになった当初から疑問の声が上がっていた。約 70 メートルの建物が建つのは、桜蔭学園との境界の擁壁からわずか 4 メートルの位置で、周囲の住民からも、なぜこの場所にこんなに高い建物を建てる必要があるのか、という声が聞こえていた。

総合設計制度で求められている公開空地についても、疑問が呈されていた。

たとえば、江戸時代に由来し、桜蔭学園の生徒たちが「心臓破りの坂」と呼ぶ忠弥坂に大量の土を盛って歩道を拡幅するという計画だが、伝統的な環境が恣意的に改変されるうえ、安全性が確認できない、という疑問が出されていた。

⑤いずれにせよ、環境が良好だった文教地区に、突如として 70 メートルの高層マンションが建てば、周囲の住環境は大きな影響を受ける。

桜蔭学園にかぎらず、心配が募るのは当然だろう。

では、宝生ハイツ側の大義名分はどこにあるのか。

現在、宝生ハイツの総戸数は 69 戸だが、現在の新築計画ではこれが 3 倍近い 197 戸に増えることになっている。なぜかといえば、建て替えには多額の費用を要するが、戸数を増やして増えた分を売却すれば、現在の区分所有者が新たな負担をせずに建て替えられるからである。

⑥分譲マンションの建て替えには、所有者の 5 分の 4 以上の賛成が必要だと、区分所有法で定められている。

しかし、建て替えに際して、新たな出費が必要となれば、二の足を踏む人が増え、5 分の 4 以上の賛成を得るのは簡単ではない。

そこで、建物を高層化することで生み出される床、すなわち「保留床」を売却し、得られた利益を建設費に充てようとするのだ。そうすれば、地権者も区分所有者も、高層化されたマンション内の「権利床」に、ほとんど費用を負担せずに入居できる。この人口減少時代に、建て替えられるマンションが必ず大きくなるのは、このスキームに原因がある。新築マンションを建てて売るデベロッパーにとってもメリットは大きい。

⑦しかも、彼らが所有する土地から（たとえ周囲の住環境に犠牲を強いてでも）最大限の利益を得るために、建築基準法の総合設計制度が利用されているのである。

有り体にいえば、宝生ハイツの地権者および区分所有者が、個人資産たる私有地から最大限の利益を生み出す権利が、それこそ最大限に認められる代償として、周囲の住人に環境の悪化が押しつけられている。桜蔭学園の生徒たちの日照も、盗撮などを心配せずに自由に学べる権利も、こうして奪われるのが実態だといえよう。

⑧日本国憲法第 25 条では「健康で文化的な最低限度の生活を営む権利」、すなわち「生存権」が保証され、「国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努

めなければならない」と規定されている。

これは住環境についても当然、国が向上に努めるべきだという趣旨に解釈できる。

また、1996年6月にトルコのイスタンブールで開催された第2回国連人間居住会議（ハビタットII）では、「適切な居住への権利」が基本的人権であると宣言されこれに日本政府も署名した。

学ぶ権利に関しても、日本国憲法第26条で「学習の機会と質の高い環境」を享受する権利が認められている。健康で持続的な「環境」で教育を受ける権利は、子どもの健全な成長のために欠かせないという視点から、国際的にも広く認められつつある。

⑨ところが日本では、マンションの所有者が余計な出費をしないですむことや、ディベロッパーが限られた土地から最大の利益を生み出すことが、住環境や教育環境よりも優先される。

桜蔭学園の差し止め請求訴訟からも、東京都が土地の所有者の側に立っているのが明らかである。環境を維持するという目的のもと私権が制限されるヨーロッパとは正反対で、日本の「後進性」を如実に表わしているという点でも、哀しすぎる現実である。

⑩桜蔭学園の志願者数は、2023年度の629人から、24年度は557人、25年度は542人と少しずつ減少している。学習環境が悪化すると懸念する人が増えたことが、響いているのかもしれない。

⑪先日「羽鳥慎一モーニングショー」で取り上げられ、そこでは、宝生ハイツの土地は私有地で、しかも一等地なので、所有者が最大限の利益を上げようとする権利を止めるのは難しい、という趣旨の意見が出された。

しかし、本当にそうだろうか。しばらく前から、世界的にハラスメントに対して非常に厳しく臨むようになっており、この点では日本も世界の例外ではない。

「ハラスメント」とは、相手が嫌がることをして不快感を覚えさせる言動の全般を指す。その際、行為者にそのつもりがなくても、相手が不快だと感じればハラスメントに該当する。相手が不快だと感じた時点で「言論の自由だ」という言い訳は一切通用しない。それなのに、暴力的な建物が、周囲の住環境も学習環境も毀損しようとして、周囲に住む人や学ぶ人が「不快だ」と声を上げているのに、どうして無視されるのだろうか。

宝生ハイツ側は不動産所有者としての権利を主張するだろうが、周囲の住居や学校が「不快」として必死に声を上げているのである。

宝生ハイツの場合は、行為者が人間ではなくモノだという点で、ハラスメントに該当しないというのかもしれないが、「モノ」を建てようとしているのは人間である。

⑫地方自治体とは第一義的に、住民の生活向上や福祉の増進を図るために存在している。

ところが、東京都が最優先するのは、土地所有者の権利であるようだ。

少なくとも、土地所有者が利益を最大限に追求した結果、「住民の生活向上や福祉の増進」に抵触するようであれば、両者のあいだを調停し、周囲を「不快」にする事柄については、土地所有者の権利も制限することが必要なのではないだろうか。

最後に付言すれば、日本文化の継承者たる能の団体が、こうして文教環境を悪化させようとしていることもまた、日本の「後進性」の象徴のようで残念である。

（デイリー新潮）

7. ■ マンション開発巡り住民の賛否色分け地図流出 鎌倉市謝罪 毎日 2025 年 9 月 22 日

https://mainichi.jp/articles/20250922/k00/00m/040/304000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews

概要

①神奈川県鎌倉市は 22 日、同市由比ガ浜で大型マンション（158 戸）開発を計画する事業者に対し、建物の高さや規模などを定めた住民の自主ルール「住民協定」への周辺住民の賛否が推測できる地図を流出させたと発表した。

名前の記載はないものの、地図上の位置情報から個々の住民を特定できる状態になっていた。

②市によると、由比ガ浜地区での大型マンション建設は住環境を悪化させるなどとして住民の反発がある。住民側は賛否の状況が分かるように色分けした地図を作製し、市に提出。2024 年 4～6 月に市建築指導課が窓口で誤って公開し、業者がコピーしていたという。

③同課は「個人情報との認識が不十分だった」と謝罪。

国の個人情報保護法のガイドラインに抵触するとの認識を示した。松尾崇市長も報道陣の取材に「重く受け止めている」と陳謝した。

6. ■ 鎌倉市が個人情報漏えい マンション開発 住民協定賛否を公開 2025 年 9 月 23 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/437800>

概要

①神奈川県鎌倉市がマンション開発を巡る住民協定の賛否に関する個人情報を、誤って公開していた。松尾崇市長は 22 日、記者団に「個人情報が流出して大変申し訳ない。二度とないように管理と意識を徹底したい」と謝罪した。

②市建築指導課によると、誤って公開したのは由比ガ浜西自治会が 2024 年にまとめた住民協定の関連資料。

市が同年 4 月に協定を公開した際、協定への不賛同者や意思が未確認な人を示した住宅地図も含めていた。同地区で開発を計画している東京都内の業者がコピーをした。協定には共同住宅を小規模にすることなどが盛り込まれていた。

③同年 6 月に担当職員が誤りに気付いて地図を撤去したものの、上司に報告しなかった。

今年 6 月に市と打ち合わせ中に業者がコピーを持っていたことから、誤公開が、、、（以下略）

5. ■ 「家賃は 2 倍になる」と UR 建て替え経験者は言った 2025 年 9 月 24 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/436367>

要約

1. 高島平団地の建て替えに対する住民の期待と不安

URによる33街区のタワーマンション建設計画に対し、高齢住民の多くは近隣での継続居住を希望しているが、説明会では家賃や階数などの詳細が不透明で、不安を抱える声が多く聞かれた。

2. 家賃上昇への懸念と制度の限界

新築タワマンの家賃は現状より高額になる可能性が高く、URの減額制度があっても負担増は避けられない。

過去の建て替え事例では家賃が倍増し、支払い困難で退去した住民もいた。

3. 移転先の選択と生活環境への影響

継続管理区域は利便性が低く、高齢者にとっては「島流し」と感じられることも。

住民は近隣での生活継続を望むが、選択肢や情報が限られており、将来の生活に不安を抱えている。

概要

①高島平団地（東京都板橋区）の33街区（7棟1955戸）賃貸タワーマンションを建てる計画の説明会に参加した高齢の住民たちからはタワマンへの入居を望む声上がる。

肝心の家賃はまだ示されていないが、高額になる可能性がある。

②33街区で1人暮らしをする佐野逸弥さん（84）

「住民が引っ越す前提で進められていく説明会。33街区に住み続けたいけど、建て替えに反対とは言えない雰囲気だった」

「1人で戦いたくない。自分よりみんな若くて知り合いの職員もいるURに面と向かって言いづらい。流れに逆らえない」

アンケート用紙から「新しくできる所に行きたい」とタワマン（建替後賃貸住宅）の（1）を選んで提出したという。理由は、33街区に最も近いからだ。

③佐野さんは今、2DKで家賃は月約9万円。UR機構法第25条で家賃について「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めなければならない」と規定。

地元不動産会社によると、高島平地域の新築の月額家賃は1K（25～28平方メートル）が10万円、3～9階の2LDK（55～60平方メートル）で15万～16万円。

そして、こう予想した。

「工事費が高騰しているので、高島平のタワマンの概算家賃が示される4年後までに家賃が下がることはない。それに、タワマンは通常のマンションよりも家賃が高くなる」

「市場価格では団地のお年寄りには住めないんじゃないか。何のためにするのか」

「新しいマンションを建てて購買力のある若い人を呼び込んで街を活性化したいのは理解できる。でも、お年寄りの入居は民間マンションから敬遠される。URが家賃の安い他の団地をあっせんするかもしれないが、安いのはエレベーターがない、不便など理由がある」

④タワマンの家賃について、URは「経済情勢によって変わるのでなるべく入居日に近い所で家賃を決めたい」と、完成4年前の2029年以降に概算家賃を設定する。

URには、建て替えに伴い家賃が上昇した場合、最大で月3万5000円を減額する仕組みがある。

タワマン希望者が多い場合、団地内の将来の建て替えを検討する範囲「将来検討区域」に仮住まいを

したうえで 33 街区跡地に建設する賃貸住宅への移転をお願いする場合もある。高島平団地内での移転先として、タワマンのほか、改修しながら継続して管理する範囲

「継続管理区域」を示した。

佐野さん「新しい所に入れられないなら仕方ない。継続管理区域に行くしかないなら年寄りの島流しになる」

⑤説明会を終えて家路につく男性（90）と妻（86）

「説明会の内容は大体わかりました。33 街区に住みたい。壊さずにいられたらいい。でもそれがかなわないなら、新しい所に入りたい。建つのは、息子が出た七小だし」

男性

「団地の建物が古くなっているから建て替えはしようがない。でも遠くには行きたくない」

男性

「今の家賃は 2DK で月 8 万 6500 円。15 万円くらいまでなら」

妻は目を見開いて問いかけた。

「お父さん、本当に大丈夫？」

妻「継続管理区域は、駅から遠くなり、いくつもの道路を越えないといけなくなるので行きたくない」

⑥男性（67）

「テレビとか新聞でタワマンが建つと報じられていたのに、そういう説明が全然なかった」

一方、別の説明会でタワマンは何階建てになるのかという質問が出ると、UR の担当者は「可能な限り多くの住宅を有したい、できるだけ高く造りたいが、階数までは確定的なことはできていない」

男性

「UR は家賃についてはぐらかしていた。賃貸住宅を造るのに入居者の数を把握したいみたい。近くに銀行や区の施設がそろっているから新しい所に希望を出した」

⑦両手につえをついて説明会の帰路につく男性も、タワマンへの移転を希望した。

男性は交通事故の後遺症があり、団地の東隣にある高島平中央総合病院に通院している。

33 街区から 600 メートル離れ、埼玉県和光市に住む兄（69）の車か、タクシーで通っている。

兄「自分も UR の団地建て替えを経験したので、こういう流れだったなと思い出した。弟には『建て替え後は家賃が 2 倍になるぞ』と言ったんですけどね。今回と同じで、家賃を後出しするのが UR の汚いところで。近所の人は、家賃が払えず引っ越して行った」

兄は埼玉県和光市の西大和団地の建て替え経験を語る。

「家賃は月 6 万円から建て替え後に 12～13 万円に上がった。手すりがつくなど設備は良くなった。退職したけど企業年金もあるので家賃を払っている」

4. ■ 高島平団地タワマン建て替え計画 建築費高騰の影響は？ 専門家が解説 2025年9月9日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/377268>

概要

①巨大地震の発生が懸念される中、高度成長期に建てられた団地は老朽化や少子高齢化を理由に、各地で取り壊しや建て替えが進められている。しかし、難しいのが住民の合意形成だ。

②「耐震性の不備を理由に、UR が多摩地区にある築 40 年以上の団地の取り壊しをする際、それに反対する入居者に明け渡しを求める裁判に発展し、賃借人に退去 を命じる判決が 2013 年に出ています。住民側は控訴していますが、一定の移転期間を設ける内容で和解しています。現在の借地借家法より賃借人の権利が強く保護されていた旧法では特に一人でも合意しないと取り壊しができなかったところ、入居者を退去させた異例のケースでした。阪神・淡路大震災で死因の多くが建物の倒壊などによる圧死や窒息死だったことから、大地震に備えたいという国の意思を感じました」（不動産アナリスト・長谷川高氏）

③高島平団地は早ければ 2033 年に完成する。

だが、JR 中野駅前の中野サンプラザ のように、建築費の高騰で再開発計画が軒並み中止、見直されている状況だ。

高島平団地の建て替えも計画通り行われるのか。

「民間ディベロッパーが入る再開発の場合、事業費と収益見通しが合わなくなると、計画が見直されま

す。タワマンを建てる際、容積率の緩和で以前より床面積を大幅に増やすことができるというプラスの側面もありますが、大地震で倒壊の危険性が持ち上げれば採算性よりも住民の安全が最優先されることになるでしょう」（長谷川高氏）

再整備計画に反対する住民と円満に合意形成できるかが、今後の焦点になってきそうだ。

（日刊ゲンダイ）

3. ■ 高島平団地超高齢化シテイ 地元住民に聞いた「リアルな温度感」 2025 年 9 月 11 日

<https://gendai.media/articles/-/157503>

要約

1. 高島平団地の再開発計画に対する住民の反発

板橋区と UR 都市機構による再開発計画に対し、地域住民は街の急変への危機感を抱き、3538 筆の署名を添えて地区計画の再考を求める抗議文を提出した。

2. 人口減少と高齢化による街の変化と行政の対応

高島平団地はかつて活気ある住宅地だったが、1990 年代以降は若年層の流出と高齢化が進行。板橋区は若年層の呼び込みを目的に、旧第七小学校跡地へのタワマン建設などを含む再生事業に着手した。

3. 高齢住民の生活実態と移転への懸念

移転対象となる住民の多くは高齢者で、身体的・経済的負担が大きく、家賃上昇や地域コミュニティの喪失への不安が強い。

新築マンションがすべての住民の受け皿にならない可能性も指摘されている。

概要

①行政の一方的な計画によって、愛着を抱いてきた街が様変わりしてしまう。

そう危機感を募らせた近隣の自治会は、今年 4 月に抗議文を提出。

「高島平二・三丁目周辺地区 地区計画に反対する緊急署名」と題して、3538 筆の署名とともに、板橋区に地区計画の再考を要求した。

②高島平団地が、本格的に建設され始めたのは 1960 年代半ばのこと。

1963 年には日本住宅公団（現在の UR 都市機構）が 36 万坪もの土地を取得して、14 階建高層棟を中心に、1 万戸を超える住宅整備を始める。

その後 1972 年に入居が開始され、1976 年には都営三田線に高島平駅が開通。

当時珍しかった高層階や、利便性の良さも人気に拍車をかけ、その頃には約 3 万人が入居していたとされる。

高島平では計 7 つの小学校が矢継ぎ早に開校し、商店街、図書館、病院などが開設。

現在の街並みが形作られていく。

居住環境も格段に上がり、当時働き盛りだった団塊の世代を中心に、高島平団地に住み続ける人は増加の一途を辿った。

③しかし、1990 年代半ばを機に、一帯は人口減に転ずる。

団塊の世代の子どもが独り立ちの時期に差し掛かり、若い世代の流出が加速していく。

郊外のニュータウンや、都心回帰のマンションブームも勃興し、相対的に高島平の魅力が低下した背景も大きかった。

そして現在、7 つの小学校は 5 つに統廃合され、冒頭の通り高齢者率が 40%を超えるまでに上昇。建物の老朽化も危惧されるようになった。

④「超高齢化が進む街」をどう蘇らせるか。

平成後期から、若い世代の流入を画策していた板橋区が、本格的に地区計画に着手し始めたのは 2022～2023 年頃。

きっかけは、高島平団地の大家である UR 都市機構が、団地の建て替えに本腰を挙げたことにある。大規模な団地の改装が行われれば、提携して一帯の再生事業を進められると、板橋区もそれに呼応した。要は、持て余している旧第七小を種地に、タワー型マンションを建設して住み替えを促し、空いた団地の一区画に公共施設を建てる。両者が管轄する土地を持ち寄ることで、連鎖的かつ円滑に再生事業を進められるというイメージだ。

⑤高島平 2・3 丁目自治会のメンバー「33 街区(移転対象となる区画)には独居老人が多いんですよ。

『宅配便の方はこれで押印して荷物を置いてください』とドアに張り紙してハンコが添えられている住居もあります。

玄関まで出てくることすら大変な高齢者が住んでいるんです。このような状況で、スムーズに住み替えが進むとは思えない」(男性)

「駅から徒歩数分の旧第七小に、タワー型マンションが建てば、周辺相場からして家賃は 20 万円近くになると聞いている。いま住んでいる団地は、2LDK 共益費込みで 9 万 3000 円なので、仮に移り住むと

なれば 10 万以上負担が増えます。UR からは家賃補助が出るというけど、すでに私は年金暮らしだし、生活保護を受給しても 20 万円には届かない」(女性)

「移転対象とされている住宅が 1955 戸あるのに対して、建設予定のタワー型マンションが、希望する住民すべての受け皿として機能するのは無理がある。もし仮に、移転に伴う負担や経済的な問題を解決できたとしても、長年住み続けた高齢者が移転を迫られれば、ご近所付き合いが絶たれる心理的負担も大きい」(前出とは別の男性)

2. ■高島平「33 街区」 区の担当者に直撃して返ってきた意外な答え 2025 年 9 月 11 日 佐藤隼秀

<https://gendai.media/articles/-/1575041>

要約

1. 住民は再開発そのものではなく説明不足に不満を抱いている

高島平 3 丁目自治会は、再開発に反対しているわけではなく、高齢者を含む現住民への丁寧な説明と意見交換を求めている。

現状では行政や UR の対応が不透明で、住民の声が十分に反映されていないとの懸念がある。

2. 行政は将来の街づくりを優先し、住民との温度差が生じている

板橋区は高齢化や団地の老朽化を背景に、若年層の流入を見据えた地区計画を推進。

UR の建て替えに協力する形で旧第七小学校跡地の活用を進めているが、現住民の生活や感情とのギャップが課題となっている。

3. 再開発は既定路線で進行中だが、住民の不安は根強い

UR による説明会が始まり、2031 年の移転を目指す計画が進行中。

しかし、家賃や移転先の詳細が不明なままで、住民は経済的・心理的負担を感じており、街の変化に対する複雑な思いが交錯している。

概要

①高島平 3 丁目自治会副理事長の吉成勝男氏

「私たちは再開発そのものに反対しているわけじゃないんですよ。もちろん地区計画の背景には、『少子高齢化に歯止めをかけたい』『新しく魅力ある街をつくりたい』という意図があることは重々承知しています。ですから、自治会としても、『絶対にタワマンを建てるな』と主張しているわけではないのです。ただ、もう少し住民に対して、計画の概要をきちんと説明し、意見交換を重ねながら、納得のいく形で進めてほしい。板橋区は自治会との話し合いの場を設けると言い、UR も住民アンケートを取っていると主張しますが、実際にどこまで我々の声を反映してくれるのかは不透明です。それでいて、行政や UR が掲げるのは『若い世代が住みやすい街づくり』の一点張りで、念頭にあるのは今後住む人たちのことばかりのように感じます。居住者に説明もなく、古い住宅を壊して高齢者を追い出し、若い世代を歓迎している風にしか映りません。私たちが求めているのは、子育て世帯だけでなく、高齢者にも配慮し、将来に続く持続可能な団地をつくっ

てほしいということなのです。いま声を上げている住民の中には、50 年以上暮らしている高齢者も散見されます。そうした人たちが自治会の声を蔑ろにして、一体どうやって良い街づくりができるのでしょうか。行政は『50年後、100年後を見据えた再生事業だ』と言いますが、我々からしたら『なにバカなことを言っているんだ』と」

②吉成氏の主張を聞くと、住民の大半が、地区計画に対して関心が薄いのも納得できる。いや正確に言えば、他人事なのではなく、そもそも概要を知らされていないがゆえ、実感が薄いのが本音といったところだろう。

「タワマンが建つと聞くけど、竣工はずっと先なんですよ。周りの顔見知りとは『(完成する頃には)私たちは亡くなっているから関係ないよね』ってよく話していますよ」

③移転や経済的な負担に加え、地区計画の説明責任が果たされていない――。

④板橋区高島平まちづくり推進課の担当者に話を聞いた。

――高島平で行われている再開発について、お話を伺いたいのですが。

「まずはじめに申し上げおきたいのですが、高島平団地の件に関しては、再開発という言葉が使われると誤解を生むのでやめて頂きたいです。端的に説明すれば、今回の事案は単に、UR 都市機構が管轄する賃貸住宅の建て替えです。そこに板橋区が協力して、旧第七小の敷地を活用するという話であり、いわゆる一般的な市街地再開発事業とはまったくの別物です。派生して、タワマンという言葉も、語弊を生むと懸念しています。旧第七小に建設する住居は、あくまでも団地に住んでいた人が移り住むための賃貸です。確かに、高層であるため外見はタワマンですが、それは住み替えを希望する方を多く受け入れるため。団地の移転対象が 1955 戸あるので、高さを出して住居数を確保したいというのが事実です」

――移転対象が 1955 戸となれば全員が移り住むのは現実的に考えて厳しいのでは

「対象となる 1955 戸も、それぞれ UR 都市機構との契約状況が異なります。内訳の詳細は公表されていませんが、定期借家で契約している住民も一定数いるため、1955 戸全員が移転するとは考えておりません。ただもちろん、契約期間中に移転を希望される方が、一人でも多く住居を確保できるように進めております」

――33 街区の居住者からは、移転や建て替えに関して、説明が不十分という声もあがっている。

「もちろん移転対象者の方からしたら、詳細な移転場所や、引っ越しの時期、家賃補助などでご心配おかけしております。ただ大前提として、UR 都市機構が具体的な指針を示さなければ、板橋区としては何も言えないのです。繰り返しにはなりますが、今回は UR 都市機構が管轄する賃貸の建て替えなので、大家が具体的な建築条件や設計などを公表しなければ区としても何も知らないのが実情です」

――地区計画に対する、反対の声についてはどう受け止めているのか。

「もちろん自治会からの反対の声は届いていますし、ハレーションが起こるのも覚悟の上です。高島平団地には 50 年以上居住されてきた方もたくさんいらっしゃるの、それだけ街に愛着があるのは理解しております。また当事者からすれば、『自分たちが住む期間に建て替えが行われるのは迷惑』という考えは誰も持っているはず。ただ一方で、高齢化率が 45%近い現状を鑑みると、板橋区としては高島平の将来を考えなくてはならない。高島平団地も老朽化が進んだことで、団地に住む二世、三世が街から出てしまっている。旧高七小に関しても、駅前の一等地なので有効活用していきたいと構想していました。そうした中で、UR 都市機構が建て替えに本腰を挙げたことで、板橋区としては最適なタイミングだと協定を結

びました。UR 都市機構と手を取り合って、段階的に地区計画を進めることができれば、住民にとっても負担が減るので最善だと考えたわけです。後世により良い高島平を残していくことが、まちづくり推進課としての使命だと感じています」

④8 月末からは UR 都市機構が主導して、移転対象者に向けた説明会や個別相談が設けられている。参加者の話によれば、2029 年からタワマンの建設工事が始まり、2031 年を目処に対象者は移転を迫られる見通しだ。

テッドラインまであと 6 年、これを長いと見るか短いと見るかはさておき、実質的な「再開発」は既定路線なのだろう。

表面的に見れば、高島平の問題は「新旧の世代交代」を発端に、住民と行政の対立構造に集約される。ただ内実は、様々な立場の人間による悲喜交々や利害関係が交錯し、一義的に誰かを責めることもできなければ、特定の人が肩身の狭い思いをする必要もない。

そう俯瞰すると、長閑に流れる団地の風景さえも、どこか切なさを帯びて映る。

1. ■ 松江城高層マンション建設住民グループらが裁判所に仮処分申し立て 2025 年 9 月 12 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/2168555?display=1>

要約

1. 松江城近くの高層マンション建設に住民が反対

松江市で進行中の 19 階建て・高さ約 60 メートルのマンション建設に対し、住民グループ「まつえ/風景会議」など 41 人が工事中止を求める仮処分を松江地裁に申し立てた。

2. 景観への影響と市の対応に対する批判

住民側は、市の初期対応の不備により景観保護の手続きを回避されたと批判し、マンション完成によって市民の景観利益が損なわれ、松江城の世界遺産化にも悪影響があると主張している。

3. 司法手続きによる全国的な問題提起を目指す

仮処分命令に続き、9 月中には本訴訟を起こす予定で、松江城周辺の景観問題を全国に知らせることも目的としている。

概要

①島根県松江市の国宝松江城近くで建設が進んでいる、天守に匹敵する高さの高層マンションについて、反対する住民グループらが 12 日、工事中止を求める仮処分命令を松江地方裁判所に申し立てました。「まつえ/風景会議」のメンバーや周辺住民など 41 人です。

②高層マンションは完成すると 19 階建て高さ約 60 メートルの計画で、松江城天守と並ぶ高さになる見通しです。

現在は 13 階部分の工事中と見られます。

申立書では仮処分が認められる時期を見越して、建設している京阪電鉄不動産(大阪市)らに 15 階に相当する地上 44 メートルを超える部分の工事をしてはならないとの命令を求めています。

③まつえ/風景会議のメンバーらは市内で会見し、マンション建設を市が認めたのは、市の初期対応の不手際により「景観手続きをすり抜け」た結果で誤ったものだったと批判。

そして市中心部で最も高い19階建てマンションが完成すれば、市民の良好な景観を享受する権利（景観利益）が損なわれ、城の世界遺産化の道も閉ざされるなどと主張しました。

そして司法手続きを取ることによって、国宝松江城を取り巻く問題を全国に知らせることも目的の一つで、仮処分命令に次いで、9月中に工事中止を求める裁判（本訴訟）を起こす考えも明らかにしました。

団地再生等

6. ■ハラッパ団地草加 満室続く「保育園ドッグラン畑完備 東洋経済 2025年9月14日

https://toyokeizai.net/articles/-/903188?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

要約

1. 旧社員寮を再生した「ハラッパ団地・草加」が人気物件に

NTT 東日本の休眠不動産を活用し、2018 年に大規模リノベーションされた団地は、昭和の団地の温かみを残しつつ、現代の多様なライフスタイルに対応した住環境を提供。

ペット共生や保育園併設など、設備も充実している。

2. 地域とつながるコミュニティ形成が活発に展開

住民や近隣住民が参加する「ハタケ部」や季節イベント（夏祭り・餅つき大会など）を通じて、団地内外の交流が深まり、コミュニティスペースも活用されている。

運営会社と地域が協力し、懐かしくも新しい団地文化を育んでいる。

3. 住民主体の継続的なコミュニティづくりを目指す運営方針

現在は空室もほとんどなく、安定した人気を維持。

今後は運営側が主導するのではなく、住民同士が自発的に交流を続けられる環境づくりを目指し、外部から見守る形で支援していく方針が示されている。

概要

①埼玉県草加市の新田駅。東武鉄道伊勢崎線でとうきょうスカイツリー駅まで 1 本（約 30 分）という立地に、黄色い外観がひととき目立つ 2 棟の建物がある。

「ハラッパ団地・草加」。1971 年に NTT 東日本の社員寮として建築された団地を、2018 年に賃貸物件として大規模リノベーションした。現在は全 55 戸がつねにほぼ満室という、人気物件となっている。

②テラスに設置された 2 つのビニールプールから、子どもたちの元気な声が響く。

1 つは「スーパーボールすくい」、もう 1 つは「ヨーヨー（水風船）釣り」。

昭和～平成初期を思い起こさせる祭りならではの遊びに、令和生まれの子どもたちが夢中になっている。

この日はハラッパ団地の「夏祭り」が行われていた。団地の居住者たちに加えて近隣の住民たちが集まり、おのこの家族が約 2～3 時間の「ちょっとした特別な 1 日」を満喫している。この日の参加者は 30 名前前後。半数近くは子どもたちで、中には浴衣姿で元気にはしゃぐ女の子の姿も見えた。

③会場は団地 1 階の端にある、大きなテラスに直結した 1 室。

「ハラッパ団地・草加」のスタート当初は、カフェとして運営されていたスペースだ。

コロナ禍を経てカフェが撤退し、現在は住民たちのコミュニティスペース（予約制）として活用されている。

「住民の方がここでヨガ教室を開いていたたり、キャンドル作りなど、自分の趣味の時間のために使われる女

性の住民さんもいらっしゃる。キッズスペースもあるので、同年代のお子さまたちや、その親御さんの交流の場としても使われています」

同団地の管理運営を行う株式会社アミックス森永顕光さん

夏祭りの今日、そのコミュニティスペース内には、さまざまな屋台風の飲食ブースがズラリ。チョコバナナやフランクフルト、そうめんにかき揚げ焼き、肉巻きおにぎりにかき氷……。ブースでせっせと屋台飯を作っているのは「アミックス」のスタッフに加え、同団地の入居者募集を一手に引き受け、地域住民との交流イベントを主催している「ハウスコム株式会社」のスタッフたちである。

そこに、祭りの参加者でもある団地および近隣住民も加わり、時につまみ食いしながら和気あいあいとイベントを盛り上げていた。

④「もともと団地のスタートと同時に、敷地内にある農園で野菜を育てる『ハタケ部』という活動を月1で開催していました。参加者の皆さんが栽培したい野菜を選び、農業指導者のお力を借りて作付け計画を立て、運営する形です。そこに加えて、2022年より（不動産賃貸仲介大手の）ハウスコムさんと共同で『ハラッパ団地・草加 運営企画プロジェクト』がスタートしました。毎月、さまざまな交流イベントを開催しています。8月の夏祭りや1月の餅つき大会は、近隣の方々も含めて特に多くの参加者の皆さんに楽しんでいただいています」（森永さん）

この2年半、夏祭りや餅つき大会のほかにも、スパイスカレー作りやボードゲーム大会、運動会、クリスマス会などのイベントを月1で開催してきた。参加者は少しずつ増え続け、2024年の年間参加者は延べ315名。ともに月1で開催され続けている「ハタケ部」とともに、団地居住者および地域住民たちとの交流・コミュニティ形成の場として、大きな役割を果たしている。

⑤令和の今、首都圏では珍しい、地域住民たちの緩やかにして温かいコミュニティ。

「ハラッパ団地・草加」でそれが形成されている背景には、同団地の立ち上げから関わるアミックス、そして同団地に関連する地域コミュニティ活性化への貢献を掲げているハウスコムが共有する、明確なビジョンがあった。

「私たちがアミックスさんとともに運営する『ハラッパ団地・草加 運営企画プロジェクト』は、餅つきやお祭りなどを始め、昨今なくなりつつある地域の文化や、やってみたくとも各家庭ではできない季節の遊び（お菓子作りやイルミネーションなど）を企画することで、かつて日本各地の団地にあった『温かくてどこか懐かしく、みんなが帰りたくなるような場所』を令和の時代に作ることを目指しています」と、ハウスコム経営企画部の相原千宗さんは語る。

⑥同団地にすでに7年近く住んでいる安部絵梨香さんは、愛媛出身。

もともとは都内に夫婦で住んでいたが、子どもが生まれるにあたり当時の居住地の環境に悩んで引っ越し先を探中、この団地に巡り合ったという。

「地域の人たちの多くが顔見知りで、忙しいときに『ごめんなさい、子どもを見ておいてもらえますか？』と気軽に頼れる環境が嬉しい。子どもたちが団地の敷地内にある原っぱで遊んでいる姿を見守り、夕方に私たち親が窓から『いつまで遊んでるの！？早く帰って来なさい〜』と声をかける。愛媛での子ども時代を思い出すような日常が、いい感じです」（安部さん）

⑦「ハラッパ団地・草加」は、総戸数55戸。間取りは1LDKまたは2DKで、同棲やDINKSの居住者が37%、単身の居住者が36%。子どもありの家族は21%で、子どもなしの家族が6%と、居住者の属

性も多岐にわたる。しかも 20 代・30 代・40 代・50 代がほぼ 1/4 ずつと、居住者の年齢層も偏りが無い構成になっている。まさに「生き方が多様化する現代」に適応した共同住宅といえる。

もともと NTT 東日本の「使われていない『休眠不動産』だった旧社員寮の利活用による社会貢献を」という施策からスタートした同団地。

そのプロジェクトを請けたアミックスが「大規模リノベーションによる賃貸物件としての再生」を企画した。その際、コンセプトの礎となったのが「団地」というワードへのこだわりだ。

「『団地』というワードは、一般的には『古いもの』というネガティブイメージでとらえられている部分があると思います。でも、団地ならではの温かみや地域との交流、コミュニティとしての役割など、今の時代にこそ求められるよさもある。

古さをなくしてよさを残しつつ、新しい形で再生できればと考えました。

⑦通常、NTT さんの不動産をリノベーションした物件は別のブランド名で商標登録されているのですが、今回はコンセプトに合わせて『ハラッパ団地』という名前を付けることをご了承いただいた、という経緯があります」（森永さん）

あの頃の「団地のよさ」を、いかにして再生するか。具体的には、敷地内に子どもたちが遊べる「原っぱ」を設置するとともに、子育て世帯に嬉しい企業主導型の保育所「草加クローバー保育園」を敷地内に誘致・開園。さらにペット共生可（多頭飼いや大型犬も OK）とし、ドッグランも併設した。

「ハタケ部」で使用する農地や、イベントで使えるピザ窯、前述したコミュニティスペースも揃っている。

このように、団地の住民および地域住民との交流が図れる「場の提供」を意識した、さまざまな施設が設置されることとなった。

⑧さらに、肝心な住居そのもの、居住スペースについても、当然、大規模リノベーションを経て魅力の向上を目指した。

「『ハラッパ団地・草加』のような『横長の LDK』は、1970 年代には一般的でしたが、今はなかなか見られない間取りです。

2DK の場合は間にある仕切りの扉を取っ払えば、大きな 1DK になる。この独特の間取りも、リノベーション好きの方々にとっては魅力のようです。

さらに、どんなにフルリノベーションしても、やはり団地の特徴である窓サッシや梁のあたりなど、元の雰囲気から変えられない部分があります。そのような部分は「団地ならではのレトロな魅力」ととらえていただけるように残しつつ、当然、水回りなどは刷新して、清潔な環境を整えました」（森永さん）

また、ペットに関する入居時の審査や入居後のクレームへの専門的な対応を行うために、通常の賃貸管理会社とは別でペットの管理会社も委託。飼っている居住者も、飼っていない居住者も安心して生活できる環境を整えた。

⑨それでも、入居者募集をスタートしてしばらくは、事業として成立する見込みが立つか否か、微妙なラインだったそうだ。

「2018 年のスタート時は『全 55 戸が速攻で埋まってしまう』というほどの人気ではありませんでした。しかし、今はリノベーション物件の人気も出てきたので、興味を持つ方がよく見ているポータルサイトに情報を掲載させていただいたことで徐々に反響が大きくなってきました。

この物件の情報が広がるにつれ、付随するさまざまな施設やコンセプトに共感していただく方がどんどん増

えていきましたね」(森永さん)

この3年くらいは長期の空室はほとんどなく、仮に空室が出ても1カ月程度で次の住民が決まっているという状態だという。

「現在は、今行っている月2回のイベント(ハタケ部、および季節のイベント)を軸にして、引き続き、居住者の皆さんや近隣住民の皆さんの交流の場を作っていきたいと考えています。それ以上のことは私たちが旗を振るよりも、今度は入居者の皆さん同士が、自発的にコミュニティの形成・維持に向けて自走していけるような環境ができればと。いい形でうまく回り始めたコミュニティを、私たちが外から、長く見守り続けていければ最高ですね」森永さん

(奥津 圭介ライター)

5 ■ 築74年廃墟団地入居者殺到 自ら改装で価値アップ 満室に 2025年9月23日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/900174134.html

要約

1. 築74年の廃墟団地が入居者主導の改装で人気物件に再生

福岡県北九州市の旧畑田団地は、入居者が自ら部屋を改装する条件で家賃1万円という「渋沢プロジェクト」により、わずか3カ月で全室満室となり、カフェや雑貨店など個性的な空間に生まれ変わった。

2. 入居者と不動産会社の協力によるウィンウィンの仕組み

改装費用は不動産会社が負担し、入居者は自由に空間を作れることで満足度が高く、業者に依頼するよりも費用を抑えられるため、双方にとってメリットのある仕組みが確立されている。

3. 地域の記憶と文化を継承しながら未来へつなぐ取り組み

かつて団地で暮らしていた人々が再び訪れるなど、懐かしさと新しさが融合した空間が人を惹きつけている。

今後も美容室や家具店の開業が予定されており、築100年を目指す長期的な再生計画が進行中。

概要

①福岡県北九州市にある築74年の団地です。

数年前まではすべて空室で廃墟同然でしたが、今、オシャレなカフェがオープンするなど満室となる人気物件となっています。

福岡県北九州市「門司港」。

明治時代に開港、世界からの玄関口として栄え、異国情緒あふれる建物が並ぶ、九州屈指の観光名所。そんな歴史ある港町から車で5分。見えてきたのが…高台に建つ寂れた団地。年季の入った外壁は、至るところが黒ずみ窓に取り付けられた物干し台はさびついてしまっています。

奥にもう1棟見える建物は、うっそうとした草に覆われ、まるで時が止まったかのよう。

地元の人「人が住んでいるとは思えないですね。廃墟、廃屋」

②築74年の旧畑田団地。テニスコート12面分の敷地に、鉄筋コンクリート造りの4階建てとコンクリー

トブロック造りの2階建てが建ち並びます。

戦後間もない1951年に福岡県住宅供給公社が建設。当時撮影された写真。子育て世帯が多く住み、団地にはいつも子どもたちの声が響いていました。2020年に最後の住人が退去。

③廃虚のような外観からは、全く想像できないオシャレなカフェが…。

室内には、こだわりの雑貨や照明が飾られています。カフェを営む、末満瑞穂さん（58）。

普段は、長崎県内で看護師をしています。月に4回ほど、ここ地元でカフェを営業。来年には、看護師の仕事を辞めて、カフェの仕事に専念する予定だ。

「お茶もコーヒーも大好きで、自分がもうすぐ還暦になるので、雇われ人ももう限界に近い年齢がきた。その後はお客様と一緒にお茶を介して楽しくやっていけたらいいなというのがカフェを開いたきっかけですね」

実は、このカフェ…業者に頼んで部屋を改装したのではなく、末満さんが自分自身で作業したものです。壁を塗り、床を張り替え、8カ月かけてコツコツと改装していき、今年5月にオープン。

「最初入った時は本当にボロボロだと思ってビックリしたんですけど、家賃が1万円ですごく魅力的だった。1万円なら飛び乗るしかないと思いました」

条件が入居者自身が部屋の改装をすることでした。

④この取り組みの仕掛け人が不動産を営む吉浦隆紀さん（48）。

「“渋沢プロジェクト”という名前にして、渋沢栄一 1枚の1万円だけで（部屋を）借りられるような形にしています。

渋沢栄一が明治初期にいろいろな事業を立ち上げたということで、ここの団地からスタートして巣立ってほしいという思いも込めて、そういうプロジェクト名にしています」

去年、団地を90万円で買い取り、再生するプロジェクトを立ち上げました。

「より古ければ古いほど魅力的に感じて、使いたいという人もいるだろうということで、再生しようと思いました」

⑤部屋を再生するのは入居者ですが、電気や水道、ガスなどの整備費用のほか、壁や床などの材料費、合わせて100万円ほどを不動産会社が負担。

募集を開始してわずか3カ月で、全34室が満室になりました。

祖父から相続した築52年の老朽化した賃貸マンション。

最寄り駅から徒歩40分と利便性が悪い上に、入居者の3分の2が家賃を滞納。

新たな借り手も見つからない物件でした。

そこで打開策として取り入れたのが…。「入居者がゼロから部屋を作れるような（部屋を）スケルトンで試しに一緒に作りませんか」と内装や設備が全くないゼロの状態にし、改装資金を補助する形で貸し出したところ、希望者が殺到。1部屋1部屋が個性的な部屋に生まれ変わり、今では空き部屋が出るのを待つ人がいるほどの人気物件になっています。やり方次第では不利な物件も魅力的な物件によみがえることを知った吉浦さん。

⑥この成功体験を生かし、“廃虚団地”の再生に乗り出しました。

プロジェクトを始めて1年。今では20代から70代までの幅広い世代が、自分の店を持ちたいと入居しています。門司港の近くに住む児嶋桜さん（26）。

趣味で集めた本を多くの人に読んでもらいたいと、来月、ブックカフェをオープンする予定です。

「ここに座って窓際で本を読む感じにしたかったので、こういうふうにタイルを貼って座れるようにしてます。自分の思い描いた通りにできていくので、それがすごく楽しいです」

「(Q.タイル貼りはやったことある?) いや、人生で初めてです」

初心者でもレクチャーを受けながら改装できるのも魅力だといいます。

「最近レトロブームとかで、みんな古いものに魅力を感じているので、今ある無機質なものじゃない温かさみたいなのところがあるのが魅力」

児嶋さんの一押しが門司の街並みが一望できる景色。

「山もあって人の世界があって、人が住んでいるという安心感のある景色で好きです」

④団地の3階では…。

手作りの花や雑貨が並べられた部屋木下京香さん(28)

「お姫様みたいな部屋にしたいくてこんな感じにしました」

「(Q.並べているお花とか雑貨とかは?) 全部手作りで。くすみ系の色が好きなので、くすみ系のお花をいっぱい使って作りました」

北九州市内に住む木下さん親子。母・隆美さん(56)が、フラワーアレンジメントの資格を持ち、その技術を生かし、花をモチーフにした手作り雑貨店を来月オープンする予定です。

元々は、6畳と8畳が並んだ古い和室の部屋でしたが床を大理石風に張り替え、壁には気品のある色を塗り「お姫様の部屋」をイメージした空間に。

「資材とかも全部吉浦不動産屋さんが全部出して下さる。神だなと思いましたね」

「材料もうちで負担というふうになっている。1部屋あたり50万円ぐらいをうちが出している気がします。ただ、うちで工務店さんをお願いして、部屋を作ると300万円とかそれ以上かかる。入居者さんの方で作っていただくだけでも助かるし、費用面も抑えられるので、長期的に見れば助かってます」

入居者側は元手なしに家賃1万円という破格の安さで自分好みの部屋を作ることができ、吉浦さん側は、業者に部屋の改装を頼むよりも安く抑えられ、まさにウインウインの関係だといいます。

⑤入居者1号の末満さんが今年5月にオープンしたカフェ。

17年前、団地で暮らしていたという親子。母・花田こずえさん(57)

「ネットの情報なんですけど、たまたま携帯を触っていて、ここのアパートの話が出てきて、『私が住んでいたところだ!』と思って」

SNSで団地にカフェがオープンしたことを知り、通うように。

懐かしい当時の思い出がよみがえります。息子・恵樹さん(21)

「低めのテーブルでここで皆でご飯を食べたり、ここが化粧台というか、母親が化粧をしたり、ここでおいちやんがたまに座っていたりとかしてましたね」

「もうここ取り壊されちゃうのかなとずっと思っていた」

「(Q.築74年で古いんですけど、よみがえると思いました?) いや、全くですね」花田こずえさん

「ちょっと寂しかったけど、まさかこんな感じで復活して、まさかまたここに来られるとは思わなかったの、すごくうれしいですし、不思議ですし」

⑥今後も美容室や家具店などがオープン予定。

廃虚同然だった団地が今、人が集まる空間に生まれ変わっています。

吉浦さん「建物も築 74 年ですけど、あと 30 年頑張ろうと思っている」

「(Q.築 100 年?) 築 100 年を目指しているので、(海外には) 築 100 年以上の建物はいっぱいあるんです。200 年とか 300 年とか。もっと世界基準で建物をちゃんと残していきながら、維持していくべきだなと思っています」

(「羽鳥慎一 モーニングショー」2025 年 9 月 23 日放送 9

3. ■横浜市 野庭住宅 I 街区 市内建設業グループ 落札 2032 年の完成予定 2025 年 9 月

<https://www.townnews.co.jp/0112/2025/09/25/803342.html>

要約

1. 横浜市が市営野庭住宅 I 街区の建て替え事業を地元企業グループに発注
老朽化が進む市営住宅 I 街区の建て替え事業に、小雀建設株式会社を代表とする市内企業グループが落札。

2032 年 3 月までに入居完了を予定している。

2. PFI 方式による一括発注と地元経済への配慮

市は建設・移転支援を一括発注する PFI 方式を採用し、地元企業による構成や市内事業者への発注が評価され、落札に至った。

予定価格は約 45 億円。

3. 多世代共生と住環境改善を目指す建て替え計画

新住宅は単身者からファミリーまで対応する多様な住戸を配置し、集会所の設置や坂道の動線改善も計画。

住民の意見を尊重しながら柔軟に対応する姿勢が示されている。

概要

①横浜市は市営野庭住宅の I 街区（港南区野庭町 6 0 1 の 1）の建て替え事業の落札者が決定したことを 5 日に発表した。

落札者は小雀建設株式会社（戸塚区）を代表企業とする市内グループ。

2032 年 3 月までに住民の入居完了を予定。

②市営地下鉄上永谷駅から南に 1 Km ほど、ゆりの木通り沿いにある I 街区は 3 棟の建物から成り、居住者数は約 1 6 0 人。完成した 1 9 7 5 年から 50 年が経過し、老朽化が進行している。

③市は建設や入居者移転支援などの事業を一括して 1 つのグループに発注する「PFI 方式」を採用。

約 45 億円を予定価格として 2025 年の 1 月に公告を行った。

入札に参加したのは小雀建設株式会社を代表とするグループのみ。

同社は神奈川県内を中心に多くの公共工事を請け負ってきた企業であり、今年で設立から 62 周年を迎えた。

小雀建設（株）のグループは市内企業のみで構成されている点や、工事の発注先の多くを市内事業者とするなど、「地元経済への貢献を意識している」と市から評価され、落札に至った。

④同グループは建て替え事業のコンセプトを「多世代が集う新しい環境で生まれる、人のつながりの再生」とし、単身向けの1Rやファミリー向けの部屋など多様な住戸を配置。集会所の設置も提案した。また、ゆりの木通り沿いに同住宅は設置されているが、住宅入口に行くまでは坂を上る必要がある。そのため、既存擁壁を無くし、ゆりの木通りから住宅への動線を改良することも計画している。今後について、小雀建設（株）の担当者は「住民のご意見に対して、柔軟な姿勢で取り組みたい」と話している。

3. ■あちこちで孤独死 新宿限界団地「戸山ハイツ」哀しき時限爆弾 2025年9月25日

<https://gendai.media/articles/-/158083>

要約

1. 戸山ハイツは都心にある高齢化が著しい大型団地

東京都新宿区に位置する戸山ハイツは約 3000 世帯・6000 人が暮らす都営住宅で、高齢化率は53%と地域平均を大きく上回り、限界団地の様相を呈している。

2. 住民の生活は安価な家賃と都心の利便性に支えられている

家賃が1万5000円程度と非常に安く、都心へのアクセスも良好なため、年金生活者にとって住みやすい環境となっている。

一人暮らしを楽しむ高齢者もいる一方で、設備の老朽化や生活の不便さを感じる声もある。

3. 孤独死や事故のリスクが高く、支援体制の課題が浮き彫りに

高齢者の一人暮らしが多く、孤独死の事例や転倒時の放置など、緊急時の対応が困難な状況が続いている。

若い住民が少ないことが、助け合いの機会を減らし、安全面での不安を生んでいる。

概要

①韓流ファンで賑わう東京・新大久保の街並みを東へ抜けると、すぐに広大な敷地の中に建つ巨大なビル群が見えてくる。

通称、戸山ハイツ。

東京都が管理・運営する、約3000世帯、住人6000人のマンモス団地だ。

②住人が老人だらけなのだ。

戸山ハイツは都心にありながら、なんと約53%。

所在地である新宿区の高齢化率が約19%であることを考えれば、いかに突出した数字（2025年9月1日時点）か理解できるだろう。

まさに限界集落ならぬ、限界団地とでもいうべき状況。あるいは、高齢化問題が深刻化した未来の日本の姿とも言えそうだ。

②月刊誌「裏モノ JAPAN」では特に人気の 22 本を収録した新刊『調査ルポ この日本の片隅で』（鉄人社）では、「戸山ハイツのリアル」にも迫っている。一部抜粋、再編集した上で紹介する。

③「すいませーんちょっとお話を聞かせていただきたいんですけどいいですか？」

「僕、戸山ハイツに引っ越したいんですが、住環境とかどうい感じなんですかね」

「そりゃバツグンにいいわよ？。新宿も池袋もすぐ近しい。建物は古いけど家賃だって安いしね」

「えっとね、1万5000円よ。年金生活者だからね」この方は高齢で収入も年金だけなので、これほど激安なのだろう。築年数や広さにもよるが、この辺りで1部屋借りたら、家賃は8万円を下らないはずだ。

「主人は亡くなったの。もうあれから8年になるかしらね」

彼女が戸山ハイツで暮らし始めたのは鉄筋に建て替えられた直後の1972年。それから現在に至るまでずっと住み続けているが、2人の息子はとっくに独立し、現在は一人暮らしを満喫しているそうだ。

「朝は8時くらいに起きて朝食の用意をするでしょ。それからここの喫茶店でのんびり本を読みながらタバコを吸ってるの。だいたい昼前まではいるかな」

「喫茶店を出た後は部屋に戻ってポーツとテレビを観てるくらいかしら」

「夕飯の買い物にスーパーには行くけど、基本は出歩かないの。ヒザが悪いから」

「ふと寂しくなったりすることありませんか？」

「ぜーんぜん」

「よくBSでドキュメンタリーを観てるんだけど、それが楽しくって。毎日夜中の12時くらいまでテレビの前に陣取ってるの。私、一人暮らしが向いてるみたい」

④腰の曲がった高齢男性だ。

「ちょっとお話いいですか？」

「すいません。みなさんのここでの暮らしぶりが知りたくて。住み心地はどうですか？」

「老朽化してるからあまり良くないね。トイレも風呂も汚いしさ」

聞けば、10年ほど前に奥さんを亡くしたのをきっかけに戸山ハイツに引っ越して来たそうだ。

「やっぱり普通のアパートだと高いからね。都営住宅の方がダンゼン安くいいよ。でも俺はここじゃなくて千駄ヶ谷（渋谷区の地名）の方に行きたかったの。でも抽選で落ちたから」

「なぜ千駄ヶ谷なんです？」

「だってここ、老人ばかりだもん。怖いよ。あちこちで孤独死しちゃうしさ」

⑤そこへ男性の知り合いらしき別の老人が通りかかり、話の輪に加わった（最初の男性をA、後から来た男性をBとする）。

B「僕が聞いた話だと、年に5人以上、部屋から死体が見つかるんだって」

B「だって80代の一人暮らしが1千人近くいるらしいんだよ。」

言ってみれば、孤独死の時限爆弾だね。そんなのが団地中に散らばってるんだから」

A「この棟でも何年前かに死体が出たよね」

なんでも、寒い冬の時期、ある部屋から凄まじい腐敗臭がモウモウと漂っていたらしい。

B「冬だとコタツに入ったり、暖房がつけっぱなしになってるから、死体がすぐに腐っちゃうんだって。そのとき亡くなった人も、死後3日くらいで発見されたのに、肉がどろどろに溶けちゃってたみたい」

A「あと、俺なんか転んだりするのも怖いね。ヒザと腰が悪いから自分で起き上がれないもん。若い住人が

たくさんいる団地ならすぐひょいって助けてもらえるけど、ここじゃアテにならないし」

実際にこの男性、階段でつまずき、肩を骨折したことがあるのだが、そのときは1時間ほど放置されていたそう。

A「痛くて声も出せないから、誰も気づいてくれないの。そもそも出歩く人が少ないしね。大変だったよ」なるほど。若い住人があまりいないってのは、そういう弊害もあるのか。

(鉄人社編集部)

2. ■ 限界団地「戸山ハイツ」で目撃した「訳アリ高齢者たち」2025年9月25日

<https://gendai.media/articles/-/158084>

要約

1. 戸山ハイツは高齢者中心の都営団地で、自由で個性的な暮らしが展開されている住人の多くが高齢者で、昼間から広場で酒盛りを楽しむなど、自由な生活スタイルが見られる。過去の経歴や人生経験も多様で、団地内には個性的な人々が集まっている。

2. 孤独や困難を抱えながらも、住人たちは前向きに生活している離婚や家族の死、経済的困難を経験した住人も多いが、それぞれが工夫しながら穏やかに暮らしている。近所付き合いは希薄ながらも、団地内での安心感や自分らしい生活を大切にしている様子うかがえる。

3. 戸山ハイツは都心で家賃が安く、抽選倍率の高い人気物件新宿という好立地にありながら家賃が非常に安く、老後の住まいとして魅力的。入居には抽選が必要で、倍率は15~17倍と高く、住人は“選ばれし人”とも言える存在となっている。

概要

①『調査ルポ この日本の片隅で』（鉄人社）一部抜粋、再編集

昼過ぎ。

団地の広場のようなスペースで、住人らしき複数の老人男女が酒盛りしているのが見えた。

みな缶ビールや缶チューハイを手にワイワイと楽しそう。

高齢者たちが陽も明るいうちから路上で飲酒。なんとも自由ではないか。

「いつもここで飲んでらっしゃるんですか？」

「そうだよ。だいたい昼から夕方までずっとな」

「え、そんなに長く？」

男性が後ろに振り返って指を伸ばす。その先には生協系のスーパーがあった。

「あそこで好きなだけ惣菜と酒を買えるから、ずっといても飽きないの」

「うん、楽しいよ。カネも2000円ほどしかかからないし、最高じゃない」

「嫁はだいぶ前に死んだから。あ、ちょっと待って」

男性が急に立ち上がり、歩き出した。知り合いらしき高齢女性が広場に現れたので、声をかけに行ったらいい。満面の笑顔で手を振る男性。ご機嫌はマックスのようだ。

「おーい、遅いよ。いま来たの？ ずっと待ってたのに」

次の瞬間、啞然とした。男性が女性の後ろからガバッと抱きつき、胸をモミモミし始めたのだ。

この女性、ショートカットの髪を金髪にするなど、結構トッポい雰囲気を出しているのだが、男性のセクハラに乙女のような悲鳴を上げ、笑いながら抵抗している。

「きゃ～こらっちょと！ やめて～」

「おい、トイレに行くぞ。な、トイレだよ！」

「やだ～そんなとこで何するのよ。バッカじゃないの」

しばらくいちゃついた後、2人は仲良く団地の中に消えていった。お元気で何よりです。

②広場にはまだ住人が大勢おり、すぐ側にもワンカップを飲んでいる高齢男性が。

話しかけてみよう。

「よくここで飲んでらっしゃるんですか？」

「うん、毎日じゃないけどね」

「戸山ハイツに住み始めてどのくらいなんですか」

「定年になってしばらく経ってからだから6年くらいかな。僕、いま74だから」

話を聞いてみると、この方、誰もが知る大企業に長年勤めていたことがわかった。あんな有名な会社に勤めていても、老後は都営団地に住まなきゃならないのか。退職金や年金をたんまりもらっているだろうに。

「たしかに退職金は2000万くらいあったけど、2、3年で使い切っちゃったよ」

「主に銀座のクラブだね。ああいうところで毎日どんちゃん騒ぎしてたら2千万なんか、あっという間。貯金なんて、もともとしてなかったしね」

なんでも、若いころから銀座で飲み歩く生活を送っており、給料のほとんどを酒代に使ってきたそうだ。そんな贅沢ができたのも、独身を貫いてきたからだという。

「金があるときにマンションでも買ってたら違ってたんだろけどね。すっかり落ちぶれちゃった。ハハハ」

そう言って、火の点いたセブンスターを足で踏み消し、ワンカップをすすする。

「銀座で飲む酒も美味かったけど、ここでこれを飲むのも意外と悪くないんだよな」

③カオスな酒盛り広場から団地に戻り、廊下を歩いていると、上品な服装の高齢女性と出くわした。

「あの、すみません、ちょっとお話を伺いたいのですが」

少し顔をこわばらせ、無視するように立ち去ってしまった。と思ったら、すぐに引き返してきた。

「あなた、セールスの人じゃないわよね？」

「ええ、違います」

戸山ハイツの生活ぶりを聞いて回っているのだと説明したところ、安心したのか、ようやく笑ってくれた。

「あまり見かけない顔だから、てっきり変な人かと思っちゃったわ。ごめんなさいね」

「不審者がこの団地によく来るんですか？」

「そうなの。ここって老人ばかりじゃない？ だから変な人に狙われちゃうのよ」

女性曰く、高級布団を強引に売りつけてくる連中や、自宅にある貴金属を相場よりうんと安く買い叩いていく一団がちよくちよく来ていたらしい。

「だから、私なんかすごく気をつけてるの。ところで何を聞かつもりだったの？」

「えっと、戸山ハイツでの暮らしぶりですね。今はどなたと住んでらっしゃるんですか」

「主人と暮らしています。子供が2人いたんだけど、とくに独立して出て行っちゃいました。今はそれぞれ新潟と長野で家庭を持ってるの」

「この団地で育って、結婚してからまたここに帰って来る人っていないんですかね？」

「さあ、どうかしら」

「私、ここに住んで30年になるけど、近所付き合いってほとんどなかったの」

顔を合わせれば挨拶くらいはするが、他の住人の部屋に遊びに行ったりするようなことは皆無だという。

「でも、私だけじゃないよ。話を聞いてると、みんなだいたいそんな感じよ」

④0とある棟の渡り廊下で身なりのきちんとした高齢のご婦人に遭遇した。

「すいません、私、出版社の者で、この団地の方の暮らしぶりを取材しているんですが、お話を聞かせていただけませんか？」

彼女はちょっと考える仕草を見せ、口を開いた。

「寒くなってきたし、私の家でお話しますか？」

「え？ いいんですか！？」

「ええ、どうぞ」

初めて入った戸山ハイツの住居は、外観から想像していたより遥かにキレイだった。4畳半と6畳、7畳半の3部屋に、キッチン、風呂、トイレといった間取り（部屋によって間取りは異なる）。ところどころ壁紙がシミになっていたり、風呂もトイレもかなり旧式だが、文化的な暮らしを送るには十分コト足りている。

「今はお一人で生活を？」

「ええ。子供が出てからはずっと一人ね」

あれ、ダンナさんは？」

「子供がちっちゃい頃に離婚しちゃったの」

話によれば、もともとダンナさんは小さな会社を経営していてそれなりに生活も裕福だったが、離婚後、2人の息子を彼女が引き取るようになって状況が一変したそう。

「私、お嬢様育ちだから、お金をどう稼げばいいのかわからなかったの。だからって普通のパートなんかしても、大したお金にならないでしょ。どうしたものかって途方に暮れてたのよ」

そこで彼女はまず、建て替えが終わったばかりで家賃の安い戸山ハイツに居を移し、次に水商売を始める。子供を立派に育て上げた現在はビル掃除のパートに就きながら質素に生活しているという。

「朝早くに掃除の仕事に出かけて昼前には家に帰ってくるの。たまにパチンコを打ちに行ったりもするけど、基本的にはずーっと部屋でゴロゴロしてるわね。もう76歳だから、それくらいがちょうどいいのよ」

その後、彼女の好意に甘えて夕飯までご馳走になった。ふう、腹もいっぱいになったことだし、そろそろお暇まするか。丁寧に御礼をしたところで、部屋の隅っこに骨壺のようなものが置いてあるのに気づいた。

「あの、失礼ですけど、あれって骨壺ですよ。どなたか亡くなられたんですか？」

「去年、次男が死んだの」

彼女があっけらかんと答える。

「肝硬変が悪化しちゃってね。まだ43だったのよ。ちょっと早すぎるよね」

戸惑いつつお悔やみの言葉を伝えると、からりとした笑い声が。

「アハハ、どうもありがとう。私、いつもヒマしてるから、また気が向いたら遊びにおいでね」

⑤個人的には、どのご老人も元気で、楽しそうに生活していっしょるようだ。老後、ここに住むのも悪くないかもしれない。そう思い情報を集めたら、入居条件はともかく、抽選倍率が 15 倍近いことが判明（取材を実施した 2021 年当時の倍率。2024 年 5 月の抽選倍率は最高で 17 倍）。

戸山ハイツのご老人は選ばれし人だったのか！

1. ■千葉茂原ゴースト真名団地 残った 3 人の住民「理由」と「本音」 2025 年 9 月 9 日

<https://gendai.media/articles/-/157187>

要約

1. 真名団地はかつて賑わったが、現在は住民 3 人の限界集落に

1970 年代に建設された千葉県茂原市の市営真名団地は、最盛期に 1300 人以上が暮らしていたが、工場の閉鎖や若年層の流出により、2025 年時点で住民はわずか 3 人となった。

2. 生活環境の不便さと孤独が高齢住民の負担に

買い物施設が近くになく、車がなければ生活が困難な状況。

高齢住民は家電もない生活を送り、近隣との交流もほとんどなく、孤独感が強まっている。

3. 住民の団地への愛着と転居への葛藤

市は転居を求めているが、住民は長年暮らした団地への愛着から移転に抵抗を示している。

家族の支援や近隣住民とのわずかな交流が、生活の支えとなっている。

概要

①千葉県茂原市の中心部から 5 キロほど離れた場所に、時が止まったかのような一角がある。

市営真名住宅、通称「真名団地」だ。

1970 年年代の高度経済成長期に建てられた全 299 戸の巨大団地で、最盛期には 1300 人を超える住民がいた。だが、2025 年 7 月時点で、住民はわずか 3 人しかいない。

②東西南北に広がる団地には、長屋造りの平屋、メゾネットタイプ 2 階建ての区画があり、住宅棟がすべて同じ向きに、同じ感覚で並ぶ。

敷地の端には 4 階建ての住宅棟も 1 棟だけあった。計 60 棟ほどの建物の多くは、入口がベニヤで閉ざされ、ドアは朽ち果て、外壁は黒ずみ、蔦で覆われている。敷地中央を南北に貫くメイン通りには商店の痕跡があり、いまでは珍しくなった公衆電話も残る。かつて子供が遊んでいたであろう公園は雑草で覆われ、鉄棒やブランコなど遊具は錆びて光沢を失っていた。

③「昔は賑やかで、祭りなど住民が交流するイベントもあった。でも、住民は皆、年寄りになり、仲が良かった人はいなくなった。4 階建て、2 階建ての棟が並ぶエリアには誰も住んでいない。寂しいよ」

平屋に住む 80 代の女性 A さんだ。

「私が日立製作所の工場でブラウン管のテレビを作っていた。昔の茂原は元気がよかった。日立製作所や

東芝などの工場が立ち並びこの団地にも多くの働き手が集まった」

「20年ほど前から工場はどこも閉鎖され、新たな仕事を求めて住民も次々と転居してしまった」（同前）
そのまま住み続けた住民もいたが、子供世代はより利便性の高いエリアに流出してしまい、高齢化だけが進み、やがて新規の入居者募集も停止された。

団地での生活について、Aさんはこう嘆く。

「全然便利じゃない。近くには買い物できる場所もない。足（＝車）がなければ何もできない。子供が定期的に届けてくれるから何とか生活できる状態」

④2021年には老朽化を理由に団地の建て壊しが決定。

「残っていた住民も次々と去り、現在は平屋に住む3人だけが残る。少し前まで8世帯あったけど、今年3月いっぱい5世帯が出て行っていった。残っている人とは一切話さない。私が何かしたわけじゃないんだけど、話をしてくれない」（同前）

Aさんの部屋の間取りは2Kで家賃は4300円。クーラーどころか、テレビも冷蔵庫もない。日中は暑さをしのいで日陰で過ごし、ラジオを聞くのが日課だ。

「ある日、弟が電気製品や家具を全部実家に持って行ってしまってね。でも、その弟も死んでしまった。電気業者が『機械が故障しているようなので取り換えます』と来た。『もう出るから』と追い返したけどね」（同前）

⑤市は来年3月までに転居することを求めているが、Aさんはこう胸の内を明かす。

「今年の3月にここを出て、別の市営住宅に移った人は定期的に戻ってきて、畑作業をしている。こんな場所でも、やっぱり愛着があるじゃないの。私も別の市営住宅を用意するといわれたけど、移りたくない。知っている人がいないところは嫌だ。そしたら義理の娘が『うちが引き取りますから』とってくれた。世話になろうと思う」

「団地の近くに住む人がよく散歩に来てくれる。おしゃべりするのが唯一の楽しみ。いつもは5時頃に来るけど、今日は暑いからまだ来ないねえ。もう1時間近く待っているけど、家に帰ってもやることはないから。もうしばらく待つわ」（同前）

（現代ビジネス編集部）

マンション建て替え

2. ■千歳烏山の団地がマンションに再建されるまで 築 50 年の物件を建替え 2025 年 7 月 23 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/2033504.html>

要約

1. 老朽化した給田北住宅の建替えにより新マンションが竣工
1971 年築の給田北住宅が耐震性不足を理由に建替えられ、「アトラスシティ千歳烏山グランスイート」が 2024 年 7 月に竣工。248 戸の新マンションとして再生された。
2. 容積率緩和の特例を全国で初適用し、設計に工夫を凝らす
マンション建替え円滑化法第 105 条に基づき、容積率緩和の特例が初めて団地に適用。歩道状敷地や広場状空地の設置などにより、指定容積率を超える設計が可能となった。
3. 住民の高い賛同率と地域調和を意識したデザインが特徴
所有者の約 90%が建替えに賛成し、計画が円滑に進行。武蔵野の緑やヴィンテージ感ある外観など、周辺環境との調和を重視した設計が採用され、販売も好調に推移している。

概要

- ①旭化成不動産レジデンスと丸紅都市開発は、1971 年に建設された団地・給田北住宅の建替え事業による再建マンション「アトラスシティ千歳烏山グランスイート」が 7 月 31 日に竣工すると発表。旭化成不動産レジデンスは内覧会を実施した。
- ②両社が参加組合員として参画し、給田北住宅マンション建替組合とともに進めてきた事業。耐震性不足の老朽マンションの建替えを促進するマンション建替え円滑化法第 105 条に基づき、団地における容積率緩和が全国で初めて適用された事例となる。
なお同法第 105 条では、耐震性不足による要除去マンションの認定を受けたマンションの建替えにあたり、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に寄与するものについて、容積率制限を緩和できる。
- ③所在地は東京都世田谷区給田 3-9-1,2 で、京王線 千歳烏山駅から徒歩 9 分。
敷地面積は 13,247m²。杜ノ棟と風ノ棟の 2 棟構成で、いずれも地上 4 階・地下 1 階、延床面積は杜ノ棟が 10,113.21m²、風ノ棟が 10,022.07m²。
戸数は計 248 戸。
建替え前の物件は 1971 年 12 月 20 日竣工で、再生マンションと同様に 2 棟構成。
7 階建て、171 戸で、東京都住宅供給公社が分譲にて供給していた。
- ④再生検討のきっかけとなったのは 2011 年の東日本大震災。
ひび割れ等の被害があり、翌 12 年に耐震診断を実施した結果、建物の耐震性基準を満たさないことが

判明し、給田北住宅管理組合が中心となり再生プロジェクト委員会を発足して検討に入った。

旭化成不動産レジデンスと丸紅都市開発が建替えに携わることになったのは 18 年。17 年に組合が事業協力者の募集を行ない、両社のグループを選定して、合意形成を推進することとなる。

⑤21 年 5 月には団地の一括建替え決議が行なわれ、団地所有者 167 名に対し賛成 151、非賛成 16 と、賛成者 90% で可決となった。

非賛成者 16 名については、14 名が建替えに参加、2 名はマンション建替組合から売渡請求権行使し、権利を買い取る手続きを行なった。

⑥従前の物件は 7 階建てだったが、後に「第一種低層住居専用地域」へと都市計画が変更され、10m という高さの制限が設けられた。

これに対し、居住者以外も通れる貫通通路の設置等の工夫により、高さ制限が 12m へと緩和。これにより 4 階建ての設計が可能となった。

容積率緩和については、耐震性不足を認定された要除去マンションを対象に、隣地からの隔離や空き地の確保など、様々な設計上の条件を満たすことで特例の対象となる。

アトラスシティ千歳烏山では居住者以外にも開放する歩道状敷地や広場状空気を設けることなどで容積率の特例の許可を適用したことにより、指定では 100% 程度のところ、約 140% の容積率を可能とした。

杜ノ棟は敷地面積 6,045.35m²、容積対象延床面積 8,298.50m² で、容積率は 137.27%、風ノ棟はそれぞれ 5,986.93m²、8,392.70m² で、容積率は 140.18% となる。

アトラスシティ千歳烏山グランスイートの設計のポイントは、武蔵野の面影を残す緑のネットワーク、周辺環境との調和を図った邸宅性の高いデザイン。

温かみのあるレンガ調のタイルや、アースカラーを基調としたヴィンテージ感のある色調を採用している。

⑦間取りは 1LDK～4LDK、専有面積は 39.6～90.98m²。なお従前の物件の間取りは 3DK、50.25～57.53m²。販売価格は、3LDK・70m² 前後で 9 千万円前後など。

24 年 2 月に販売を開始しており、25 年 7 月 23 日時点で残 4 戸となっている。

1. ■ マンション建て替え、再取得は自己負担額が平均 1300 万円!? 2025 年 9 月 11 日

<https://suumo.jp/journal/2025/09/11/211597/>

要約

1. マンション建て替えは長期的かつ複雑なプロセスで、再取得には高額負担が伴う
建て替えには平均 10～12 年を要し、再取得には平均約 1340 万円の費用が発生。

仮住まいや補償金の扱いも課題で、再取得率は年々低下傾向にある。

2. 法改正や容積率緩和により、建て替えの実現可能性が高まっている

2026 年施行の改正区分所有法では、一定の条件下で 4 分の 3 の賛成により建て替えが可能となる。
容積率緩和の特例も活用され、事業費の確保や住戸数の増加が図られている。

3. 成功事例では住民への丁寧な支援と柔軟な設計が合意形成を促進

「千歳烏山」や「四谷本塩町」の事例では、個別相談やヒアリングを通じた住戸設計、歴史の継承、コミュニティ支援などが再取得率向上と円滑な建て替えにつながった。
再生手法は物件規模に応じて柔軟に選択される必要がある。

概要

①旭化成ホームズ株式会社のマンション建替え研究重水丈人所長、花房奈々副所長

「マンション建て替えに参画するデベロッパーの目線から、建て替えが実現しやすいマンションの条件を簡単に言うと、『容積率や高さ制限などの条件の下で、より大きな建物に再建ができて、その結果、増えた住戸を第三者に販売し、事業費を賄えるかどうか』です。ただ、土地価格が高い都市部や駅近の利便性の高い立地では販売価格を高く設定しやすいため、さほど建物規模拡大ができなかったとしても区分所有者の皆様は事業費を確保でき、建て替えを進められるケースもあります」(花房副所長)

②旭化成ホームズが手掛けた建て替え事例の累計 48 件の調査 (2024 年 8 月公開)

建て替えの発意から決議までの平均期間は 6.3 年。

この数値を当てはめて考えた場合、築 40 年の時点で検討を始めても、解体工事に着手できるのは築 46 年以降となります。

さらに建て替えが決議された後も、実施すべき事項は山積みです。

マンション建替組合の設立や、区分所有者の権利関係の調整 (再建マンションの所有権の持ち分決定、住宅ローンの抵当権引き継ぎ等)、再建するマンションの間取り、従前の区分所有者が再取得する住戸、資金計画などの確定、居住区分所有者の仮住まい手配……等々さまざまです。

「解体から竣工までの工事期間は、マンションの規模などで前後します。私たちの建て替え事例で言いますと、建て替えの議論がスタートしてから、再建マンションが竣工するまでには 10～12 年を要しています」
(花房副所長)

③2026 年 4 月 1 日に施行される改正区分所有法で、次の条件が認められる場合に限り、4 分の 3 の賛成で議決できるようになります。

条件としては、

- ・「耐震性の不足」
- ・「火災に対する安全性の不足」
- ・「外壁などの剥落による危険性」
- ・「給排水管などの腐食」
- ・「バリアフリー基準に適合していない」

などです。

高経年マンションの増加で、これらの条件に該当するマンションも増えることが予想されるため、今後、マンション建て替えがしやすい環境が整っていくことになりそうです。

④Q&A

Q.建て替えにあたって、再取得希望者が新たにお金を出さなければならないのでしょうか？

A.「再建マンションの住戸を再取得する場合、費用負担が発生するケースがほとんどです。私たちが手掛けた 2014 年～24 年の建て替え等決議事例の調査結果では、平均額は約 1340 万円でした」(花房

副所長)

Q.再取得は必ずしなければならないでしょうか？

A.「再取得はもちろん必須ではありません。再建マンションの権利を取得せず『転出』する場合、現在のマンションの権利を失うことに対して補償金が支払われるケースが一般的です。この補償金は、建て替え前のマンションの各区分所有者の権利を評価した額に基づいて決められます。昨今の地価や建築資材の高騰で再取得時の費用負担が増え、再取得率は徐々に下がる傾向が見られます。我々が調査分析した、建て替え決議の時期別に分類した再取得率は 2001～10 年に決議を行ったマンションが平均 71.9%、11～17 年が 60.0%、18 年以降が 54.8%でした」(重水所長)

Q.再取得をする区分所有者は、工事中の仮住まいはどうすればいいでしょうか？

A.「仮住まいへ引越す費用等については、自己負担としている事例が一般的です。補償基準等を作成して、費用の一部を補償している建替組合もありますが、このケースはまれで、手続きが法制化されていないため、一般に普及させにくいのが実態です。また、お年を召した方の場合、賃貸マンション、アパート等の契約が困難になる事例も聞きますが、デベロッパーなどの参画事業者によるサポート(賃貸事業者の斡旋などやり方はさまざま)などで、契約できるケースは少なくありません」(花房副所長)

Q.建て替え以外の選択肢はあるでしょうか？

A.「はい、主に 3 つあります。

1) 修繕……

2) 改修…1) 2) において工事の場所や難易度などによって、一部住人が仮住まいを余儀なくされることも考えられます。その際の仮住まい費用、手間などは管理組合がサポートするケースが一般的です。

3) マンション敷地売却……

マンションと敷地を一括で売却して、区分所有者に分配金を配分します。

マンション敷地売却制度を活用すると、区分所有建物以外の商業ビルやオフィスビルなどへの建て替えも可能になることで、区分所有権の評価が高くなる場合があります。

ただし、この制度を利用するには従前のマンションが、a)耐震性能不足 b)外壁の剥落などによってマンション周辺に危害を及ぼす可能性がある c)火災安全性能不足 のいずれかに該当するとして行政に認定された『特定要除却認定マンション』でなければなりません。賛成者の割合が 4 分の 3 で決議ができるようになります」(重水所長)

⑤【建て替え事例-1】東京都世田谷区の築 50 年超の大規模団地建て替えで再生した「アトラスシティ千歳烏山グランスイート」。2025 年 7 月に竣工。従前の建物は 1971 年に東京都住宅供給公社が分譲した 2 棟 7 階建て 171 戸の団地「給田北住宅」でした。

2011 年の東日本大震災で建物に多数のひび割れなどの被害が発生し、翌年の耐震診断で耐震性不足が判明したことが、建て替え検討の大きな契機となりました。高さ制限と容積率(敷地面積に対する延べ床面積の割合)の緩和によって、総戸数が従前の 171 戸から 248 戸に増えたことです。デベロッパーが余剰の床を買い取ることで事業費を賄い、区分所有者の賛同を得られるくらい再取得時の費用負担が軽減するように検討が進められました。目算が成立。2013 年に再生検討が具体化し、その 12 年後の 2025 年 7 月に竣工しました。

容積率緩和は、マンション建替円滑化法「容積率の特例」の許可を適用したことで実現しました。具体

的には杜ノ棟が従前 103.37%だったのが 137.27%に、風ノ棟が 100.00%だったのが、140.18%にそれぞれアップし、住戸数を増やすことができたのです。

ちなみにアトラスシティ千歳烏山グランスイートは、全国初（※）の団地における容積率緩和適用物件ということです。

給田北住宅の一括建て替え決議が行われたのは、2021 年 5 月。

区分所有者 167 名（総戸数 171 戸）に対して、賛成 151（約 90%）で可決されました。これだけ多くの賛同が得られた背景には、前述どおり、東日本大震災で被害を受けたことから区分所有者が建物の再生へ強い機運を持っていたこと、相続未登記や空き家、賃貸物件が少なかったことがあったということです。

また、区分所有者への手厚い配慮も合意形成がスムーズに進んだ大きな要因です。給田北住宅の居住者の多くは分譲時に購入して約 50 年間住んでいる方々で、引越しや仮住まい探しに不慣れな高齢者でした。そこで専属の担当者制を導入し、個別相談や契約への同行サポートを行うことで不安解消に努めたのです。

加えて、多くの区分所有者の建て替えに関する理解を深め、不安をなくすために「懇談会」「よろず会」と題した会合をたびたび開催。引越し、仮住まい選び、不要品の処分などに関する説明から心のケアに至るまで丁寧にサポートを行い、不安解消が図られました。

こうした取り組みが奏功し、旧区分所有者の再取得率は約 61%になったということです。

従前 50 平米台が中心だった住戸面積のバリエーションを大幅に広げ、39 平米台～90 平米台にしたことも合意形成を後押ししました。

区分所有者が再建マンションを再取得するにあたって、経済的にどのくらいまで負担できるか、どのくらいの広さなら再取得しやすいかなどをヒアリング。コンパクトなものからゆとりのあるものまで多様な間取りを用意し、個別の要望を丁寧に聞きながら、パズルのように部屋を割り当てて住戸面積の調整が行われたということです。

アトラスシティ千歳烏山グランスイートは、解体から引渡しまでは約 3 年間の

工事期間（解体工事着手 2022 年 8 月～本体工事着手 2023 年 7 月～竣工 2025 年 7 月）を費やしており、当時としては標準的な長さでした。しかし旭化成ホームズ担当者は、今後は、人手不足などによる工事の長期化で区分所有者の仮住まい期間が長引く可能性があること、建築費高騰でマンション価格も上昇することなどで、再取得率が低下する可能性があると話しています。工事期間をできるだけ長引かせないことは今後のマンション建て替えの重要な課題となりそうです。

大規模ではなく小規模マンションの場合は、建て替えでデベロッパー等に増床した住戸を売却して事業費を賄うビジネスモデルを構築することが難しいため、マンションと敷地を一括で売却して、区分所有者に分配金を配分する「マンション敷地売却」など、別の形の再生を検討する必要がある、とも説明。

建て替え、あるいは修繕・改修、もしくは敷地売却——高経年マンションの住戸数、規模によって、取られる再生手法は変わることになりそうです。

⑥【建て替え事例-2】■アトラス四谷本塩町

(1)東京都新宿区四谷本塩町に建っていた「四谷コーポラス」の建て替えで 2019 年 7 月に再生した「アトラス四谷本塩町」です。

1956 年竣工の四谷コーポラスは、日本初の民間分譲マンションとされ、日本の集合住宅史にその名を残すヴィンテージ・マンションでした。

(2)区分所有者には竣工以来長く住み続けている（所有している）人が多く、良好なコミュニティ、活発な管理組合活動の下、建て替え・大規模修繕等の検討会が 2006 年にスタート。

その後、東日本大震災をきっかけとした耐震性への不安、給排水管の老朽化、エレベーターがなくメゾネットタイプで住戸内に階段のある間取りが高齢の区分所有者に適さなくなった、などの課題が顕在化。

建て替えを中心とした議論に移行し、2017 年 3 月に建て替え決議が成立しました。

(3)本物件は、四ツ谷駅徒歩 5 分という利便性の良さに加え、四谷コーポラス竣工時から愛着を持って暮らす住人が多いことを背景に、従前の全 28 戸中の 8 割強、23 戸が再取得される前提で建て替え計画が立案されたことが特徴です。

旧区分所有者の意思がまとまっていたため合意形成活動はスムーズで、旭化成ホームズの参画からわずか(4)か 4 カ月での建て替え決議、決議から 5 カ月で解体工事着工となりました。

再取得する旧区分所有者への丁寧な伴走も、本物件の建て替え成功の要因でした。

ヒアリングを重ね、個々の要望に合わせたオーダーメイドの間取りプランニングを行った結果、再建マンション全 51 戸に対して 33 パターンというバラエティ豊かな間取りが実現。

また、従前建物の象徴だったブルーの玄関ドアや外壁素材のアイアン、個室内のコンセントを共用ラウンジのデザインアクセントとして再利用するなど、四谷コーポラスの歴史を遺す仕掛けも話題となりました。

(5)さらに、2018 年には従前建物での暮らしから、建て替え～再生に至る歴史をまとめた『四谷コーポラス 日本初の民間分譲マンション 1956-2017』（鹿島出版会）も出版されています。

竣工後には、新旧住人による顔合わせ会「アトラス四谷本塩町竣工パーティー」を実施。再建から 6 年を経た今、着実に新たなコミュニティが醸成されています。

ごみ集積所関係

4. ■ 町内会退会ゴミステーション使用禁止違法 福井市控訴審双方争う 2025 年 9 月 3 日

<https://news.ntv.co.jp/n/fbc/category/society/fbdc152002389e4ef69f902165e80a5c41>

要約

1. 町内会退会後のゴミステーション使用を巡り訴訟が発生
福井市の男性が町内会退会後にゴミステーションの使用を禁止されたことを違法として提訴。
使用料の妥当性が争点となっている。
2. 一審判決に不服として控訴、双方が争う姿勢を継続
福井地裁は年間 1 万 5000 円の支払いで使用可能と判断したが、男性は控訴。
名古屋高裁金沢支部での控訴審では双方が争う姿勢を示した。
3. 裁判所は最高裁判例を参考に判断予定、次回弁論は 10 月 15 日
裁判所は別荘地管理費に関する最高裁判例を考慮する方針を示し、次回弁論は 10 月 15 日に予定されている。

概要

- ①町内会を退会したことを理由に、ゴミステーションの使用を禁止されたのは違法だとして、福井市の男性が町内会を訴えた裁判の控訴審が始まり、いずれも争う姿勢を示しました。
福井市布施田町に住む 40 代の男性が、2023 年 3 月に町内会を退会したことを理由に、ゴミステーションの使用が禁止されたことは違法だとして訴えを起こしたものです。
使用料が争点となっていて、原告の男性は年間 270 円でゴミステーションを使用する権利があると主張していました。
一方町内会側は、ゴミステーションの所有者として、価格を決める権利があると年間 2 万 4000 円の支払いを男性に求めています。
- ②今年 4 月に、一審の福井地裁は、年間 1 万 5000 円の支払いを条件に使用する権利があるとの判決を下したものの、男性はこれを不服として控訴していました。
3 日、名古屋高裁金沢支部で行われた第 1 回弁論で原告・被告双方とも争う姿勢を示した。これに対し裁判所は、今年 6 月に、最高裁が別荘地の土地の所有者が管理費を支払う義務があるとした判例を考慮する方針を示しました。
- ③次の弁論は 10 月 15 日の午後 4 時から名古屋高裁金沢支部で開かれます。

3. ■ 20 年耐えた自宅前のごみ集積所 町内会に移設求めた訴えに裁判所は 2025 年 5 月 10 日

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

要約

1. ごみ集積所の移設を求めた住民が勝訴し、差し止めが認められた

千葉市の 80 代男性が、自宅隣接のごみ集積所による悪臭や景観悪化などの被害が「受忍限度」を超えるとして提訴。

千葉地裁は男性の精神的苦痛を認定し、利用者によるごみ排出の差し止めを認めた。

2. 町内会側の対応不足と移設可能性が判決の決め手に

町内会は男性の要望に対して代替案を示さず、移設先の交通支障も認められなかったことから、裁判所は「一方的な負担を押しつけた」と判断。

集積所の移設は容易であるとされた。

3. ごみ集積所を巡る裁判では「受忍限度」や公平性が争点に

過去の判例でも、被害の程度だけでなく、対応措置の有無や住民間の公平性が判断基準とされており、輪番制の導入などの回避策が取られない場合、差し止めが認められる傾向がある。

概要

① 自宅と隣接するごみ集積所の場所を変えて欲しい――。

長年、悪臭やごみの飛散などに苦しんできた住民が町内会にそう要望したが、総会で 1 対 86 で否決された。

住民は同じ町内会の住民らを相手に、集積所へのごみ捨ての差し止めを求める裁判を起こした。

裁判所はどう判断したのか。

② 原告は千葉市内に住む 80 代男性。

2003 年 6 月に今も暮らす一戸建てのマイホームを建てた。

土地購入時には集積所との間には小さな緑地帯があったが、道路の拡張工事で男性が住み始める頃には、集積所は自宅に隣接した場所に移った。以来 20 年以上その状態が続いてきた。

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

15 年春、この集積所に近くの別の集積所を統合する話が持ち上がった。

男性は状況がさらに悪化するとして拒否し、逆に近くの別の地点を示した上で自宅隣の集積所の移設を求めた。

だが、話は進まず、男性は町内会の臨時総会に移設を諮ったが、賛成 1、反対 86（委任状を含む）で否決された。男性はさらに 19 年から複数回にわたり、改めてごみ集積所の移設を要望したが、町内会は応じなかった。

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

③ 訴訟で男性側は、20 年以上にわたって集積所の悪臭、景観の悪化、ルール違反や不法投棄などへ

の対処を強いられており、「被害は甚大で極めて不公平だ」と訴えた。

被告の住民側は、集積所は設置当初から当番制による清掃で清潔な状態が保たれていると主張。

男性の住宅玄関からは離れた場所にあり、「原告が主張する被害は存在しないか、極めて小さいものだ」と全面的に反論した。

さらに男性が提案した移設先は、集積所があると車の通り抜けが困難になったり、通行車や通行人の安全が害されたりする、とも訴えた。

④千葉地裁（岡山忠広裁判長）は今年 2 月、被告の住民らは「この集積所にゴミを捨ててはならない」との判決を言い渡し、男性の勝訴とした。

判決はまず、ゴミ集積所はいわゆる「嫌忌施設」だが、人が生活する上でゴミの排出は不可避で、差し止めが認められるのは、様々な事情を考慮して被害が「受忍限度」を超える場合に限られる、との判断基準を示した。

その上で、原告の男性は集積所から発生する悪臭やゴミの飛散による景観悪化などの被害を受けており、当番制の清掃も十分とは限らない、と指摘。こうした状況が 20 年以上も続き、「相当の精神的苦痛を受けてきた」と認定した。

⑤さらに判決が重視したのは、被告側が男性の要望を受け入れない代わりに、何らかの措置を取ったのかどうかだった。

判決は、男性が提案した移設先について、移設で交通上の支障が生じるとは考えにくい、と指摘。

最も集積所に近くなる被告の一人の土地との間には緑地があることにも言及し、「移設自体は可能で極めて容易」とした。

男性が移設を求めて以降、町内会側から男性に具体的な提案がされた事実はない、とも認定。

「集積所の利用者は、男性に一方的な負担を押しつけて続けてきたと言うほかなく、利用者間の公平を欠く対応だったと言わざるを得ない」と述べた。こうした事情を踏まえ、判決は男性の受けた被害は、生活上耐えうる「受忍限度」を超えると結論づけ、ゴミ捨ての差し止めを認めた。

⑥ただ、新たな集積所の場所の選定や届け出にかかる期間を考慮し、ゴミ捨てを禁止するのは判決確定から 3 カ月後以降とした。

被告側は控訴せず、判決は確定した。

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

⑦廃棄物処理法は、市町村に住民のゴミの収集を義務づけている。

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

住民同士のトラブルを相談する場合、窓口は市町村ではなく自治会などになる。

⑧過去にも、ゴミ集積所をめぐるトラブルが裁判に発展したケースはあり、被害が「受忍限度」を超えるかどうか争点となってきた。

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

判決は、受忍限度を超えるかどうかは、被害の程度や内容だけでなく、被害回避のための対応措置があ

ったかどうかや、住民間の公平性も考慮されると指摘した。

原告は、集積所の場所自体を地域内での輪番制とするよう自治会で提案したが、拒否された。

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

⑨東京都杉並区の夫婦が起こした同様の訴訟でも東京地裁は 2021 年、被告になった住民らのごみ排出を差し止める判決を出した。

この裁判でも輪番制の導入は容易だったのに対応せず、解決に積極的な姿勢も見られなかったことなどが「現状を漫然と放置した」と判断された。

2. ■ごみ分別ルール違反で福島市が初の「警告」対応なければ事業者公表 2025 年 6 月 4 日

https://digital.asahi.com/articles/AST633V84T63UGTB008M.html?iref=pc_rellink_020

要約

1. 福島市が分別違反に対し初の「警告シール」を貼付

繁華街のごみ集積所で悪質な分別違反が確認され、市は今年 3 月に導入した「ごみ開封調査」の制度に基づき、初めて赤色の警告シールを貼った。

2. 違反が改善されない場合は事業者名を公表へ

警告後も改善されなければ開封調査を実施し、事業者を特定。

改善が見られない場合は勧告し、それでも対応しなければ市のホームページで事業者名を公表する方針。

3. 制度導入後、分別違反は減少傾向にある

違反シールの件数は 3 月の 4655 件から 4 月には 1606 件に減少。

市は市民の分別意識向上を評価しつつ、引き続き適正な廃棄を呼びかけている。

概要

①福島市は 3 日、分別ルールに従っていないとして繁華街のごみ集積所に置かれていたごみに、開封調査を実施する通告を書いた赤色の「警告シール」を貼った。

「ごみ開封調査」が今年 3 月に導入され初めての警告となる。

②ルール違反のごみが投棄されていたのは福島市新町のごみ集積所。

段ボールに可燃ごみのほか、発泡スチロールやペットボトルなども含まれているといい、市職員 4 人が 5 枚の警告シールを貼った。1 週間後に回収されていなければ、市の施設に持ち込み開封調査をする。廃棄した事業者を特定しても改善されなければ勧告、それでも対応しない場合は市のホームページで事業者名を公表する。

通常は、警告シールの前に黄色の「違反シール」を貼って回収を促すが、悪質なケースとして最初から警告シールを貼ったという。

③福島市の 1 人 1 日当たりのごみ排出量は、昨年度は平均 996 グラムだったが、一昨年度までは 1 千グラムを超え、一昨年度は全国の自治体で 18 番目に多かった。

開封調査が始まった直後の今年 3 月、黄色の「違反シール」が貼られた件数は 4655 件だったが、4 月は 1606 件と大幅に減った。

市環境部ごみ政策課の根本裕史課長は「みなさんが気をつけて分別廃棄してくれるようになってきているが、6 月に入り警告シールが初めて出た。適正な廃棄をお願いしたい」と話している。

1. ■ごみ集積所設置に隣人同意は必要？ 識者「住民任せは行政の責任放棄」2025 年 7 月 4 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST6Z3SXCT6ZUDCB02CM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

要約

1. 自宅前のごみ集積所を巡る裁判で住民が勝訴し、移設を実現

千葉市の男性が悪臭などの被害を訴え、町内会住民を提訴。

裁判所は「公平性を欠く」としてごみ捨ての差し止めを認め、集積所は移設されたが、住民間の関係は悪化した。

2. 男性は集積所設置に隣人の同意を義務付ける制度の導入を求めるも、市は消極的

男性は市や市議会に要望書・陳情書を提出したが、市は住民間の話し合いで決定されているとして制度化に否定的。

議会でも反対多数で不採択となった。

3. 自治体間で対応は分かれ、専門家は行政主導の解決を提言

八千代市や松戸市では同意義務付け制度がある一方、千葉市や習志野市では導入されていない。

専門家は、住民任せの対応には限界があり、行政が主導して解決すべきと指摘している。

概要

①ごみ集積所の場所を決めるのに、隣人の同意を義務付けるべきだ――。

近隣の住民と裁判で争い、自宅前の集積所の移転を勝ち取った男性はそう訴える。

勝訴した男性がいま、そう考える理由は。そして義務付けの是非は。

②千葉市に住む男性は、2003 年から自宅前の集積所の悪臭などに苦しんだ。

町内会に移設を要望したが拒まれ、23 年 9 月に町内会の住民 20 人以上を提訴。

千葉地裁は今年 2 月、「集積所の利用者間の公平を欠く対応だった」などと述べ、住民らにごみ捨ての禁止を命じる判決を言い渡した。

住民らは控訴せず判決は確定し、集積所は男性の自宅前から移転したが、男性と周辺住民との関係は悪化した。

③「どうすれば住民間で裁判沙汰を避けられたのか」と考える男性が着目するのが、集積所の設置段階での同意義務付けだ。

県内では一部の市町村で、集積所の設置や移転の際に候補地の隣人の同意を義務付けているが、千葉市にはこの義務がない。

男性は4月、集積所の設置に関する市の要綱に義務付け規定を盛り込むよう求める要望書を提出した。

④ただ、市は「規定を設けることは考えていない」と消極的だ。

市収集業務課の担当者は、同市のごみ集積所の設置場所は、候補地の隣人も含めた住民同士の話し合いで決まっているとし、「設置場所の隣人も含めた各住民の意向が尊重されている」と説明する。

さらに義務付けには、自宅付近の設置を拒否する住人がいて集積所の設置場所が決まらなかったり、土地の所有者が分からずに同意を得られなかったりといった不都合もある、と指摘する。

男性は6月、市議会にも同じ要望をまとめた陳情書を提出したが環境経済委員会で反対多数で不採択となった。

⑤義務付けをめぐるでは県内の自治体でも対応は分かれている。

八千代市では、集積所設置場所の6メートル以内に住むすべての住民と土地所有者の同意を義務付けている。

同意が取れないなどの理由で、設置まで時間がかかるケースもまれにあるが、設置場所をずらしたり、市が住民間の話し合いを促したりして話がまとまることが多いという。

市清掃センターの担当者は「同意の義務付け規定があることで、時間がかかってしまうことはあるが、未然にトラブルを防げる意義は大きい」と説明する。

⑥松戸市も同意を義務付けている。

廃棄物対策課によると、特定の住民から同意が得られないという相談はあるが、「無理に設置すればさらにトラブルが深刻になる」。

あくまで住民間で話し合って同意を得ることを優先し、話がまとまらない場合は、市職員が協議に立ち会うなどの対応もとるといふ。

⑦習志野市は千葉市と同じように同意の義務付けはない。

市クリーンセンター業務課の担当者は「一人でも同意しない人がいると、話がまったく進まなくなってしまう」とし、集積所の設置前に、周辺住民に十分な説明をするよう呼びかけるレベルにとどめている。

⑧町内会の問題に詳しい放送大の玉野和志教授（地域社会学）は、こうした同意義務付けは「一つの建設的な提案」としつつ、全国的に町内会の加入率が下がる中、「昔ほど地元の合意形成をできる力もなくなっており、トラブル対応を地元任せにするのは無理がある」とする。

廃棄物処理法は市町村に住民のごみ収集を義務付けている。

玉野教授は「（集積所設置は）本来行政がやるべきことを住民に委ねており、トラブル対応を住民任せにするのは責任放棄だ」と指摘。税金をかけてでも戸別回収にする選択肢を示すなど、「行政が主導して解決するのが本来あるべき姿だ」としている。

裁判 法律

3. ■ マンションと法 標準管理規約の見直しに関する検討会について（2） 2025年9月

https://www.mansion-consulting.com/toyoda_mag54/

要約

1. 修繕積立金の使途や損害賠償請求権の運用に関する規定の見直し

マンション再生手法の調査・設計費用や管理運用費に修繕積立金を充当可能とする規定が整備されるほか、損害賠償請求権の代理行使や使途制限に関する新たな規定が検討されている。

2. 管理組合役員の選任・本人確認に関する制度強化

役員の担い手不足を踏まえ、家族・親族の就任に関する留意事項や欠格条項の見直しが行われる。

また、なりすまし防止のため、役員・専門委員の本人確認の必要性がコメントに追加される。

3. 防災業務と喫煙ルールの整備による居住環境の向上

管理組合が取り組むべき防災業務や防火管理者の規定が追加されるほか、受動喫煙防止の観点から、マンション内の喫煙ルールに関する留意事項が整備される予定。

概要

①令和7年8月8日第2回検討会では、次の①～⑥の各項目についての検討がなされましたので、その概要をまとめました。

見直しが予定されているコメントには具体例が豊富に記載されており、今後のマンション管理における指針として参照されることが多くなるのではないかと考えています。

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

①修繕積立金の使途

新たなマンション再生手法（更新・除却等）の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨の規定を整備するとともに、修繕積立金の管理・運用に関する費用に修繕積立金を充当できる旨を明確化する見直しとなります。

②共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使

損害賠償金等の使途を制限する規定、区分所有権を譲渡した際に、区分所有法26条2項の別段の意思表示を行わないこととする規定、理事長が区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権の代理行使をできる旨を明示する規定を、それぞれ創設する見直しとなります。

なお、この他に区分所有者が損害賠償請求権の個別行使をしない旨の規定を設けることが検討されています。

③管理組合役員に就任可能な者の範囲の見直し

管理組合の役員の担い手不足が指摘される中、実務上、区分所有者の家族・親族が役員に選任される事例も一定割合存在することを踏まえて、家族・親族が役員に就任する場合の留意事項をコメント

に追加する見直しとなります。

次に、会社法、一般社団法人法等の規定（会社法、一般社団法人法等の団体の構成員の判断により役員等を選任するという性質を有する法人については、精神の機能の障害等を理由とする欠格条項は設けられていない）に合わせた欠格条項の再検討を行う見直しとなります。

④管理組合役員等の本人確認

管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案が発生したことから、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加する見直しとなります。

⑤管理組合が取り組むべき防災関係業務

マンションにおける防災対策の重要性が指摘されていることに鑑みて、管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加するとともに、消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定の追加を検討する見直しとなります。

⑥マンション内での喫煙に関するルールの整備

改正健康増進法に基づく基本方針において、令和14年度までに「望まない受動喫煙」をなくすことを目指すこととしていることに鑑みて、管理組合において、喫煙に関するルールを定める際の留意事項をコメントに追加する見直しとなります。

（弁護士 豊田秀一）

2. ■ マンション置き配 オートロック暗証番号教えると…法的リスク 2025年7月23日

<https://yorofoonews.jp/manamon/article/15918150>

要約

1. 暗証番号の漏洩は管理規約違反となる可能性が高い

部外者への暗証番号の提供は「善管注意義務」に反し、管理組合から警告や違約金の対象となる可能性がある。

2. 漏洩による被害には損害賠償責任が生じる可能性がある

暗証番号が犯罪に悪用された場合、漏洩した住民に過失が認定され、被害住民から損害賠償請求を受ける可能性がある。

3. 漏洩時は速やかな変更と住民への周知が重要

管理組合は迅速に暗証番号を変更し、全住民に経緯と注意喚起を伝えることで、セキュリティ意識の向上と被害防止を図るべきである。

概要

①エントランスの暗証番号を他人に教えると、どのような問題がありますか？

暗証番号を他人に教える行為は、マンションの管理規約に違反する可能性が極めて高いでしょう。暗証番号を部外者、たとえそれが宅配業者であったとしても許可なく教える行為はこの規約に定められた「善

管注意義務（善良なる管理者の注意義務）」に反すると解釈される可能性があります。
規約違反が発覚した場合、管理組合から警告を受けたり違約金を課されたりする可能性は否定できません。

②漏洩したパスワードが悪用された場合の責任は？

民法上の不法行為が成立する可能性があります。

不法行為とは、故意または過失によって他人の権利や利益を侵害した場合に、その損害を賠償する責任を負うというものです。

暗証番号を第三者に教えれば、それが漏洩し犯罪に利用される危険性があることは、社会通念上、十分に予見可能でしょう。にもかかわらず安易に暗証番号を教えた行為は、「注意義務を怠った」と判断され、過失が認定される可能性があると考えます。

もし窃盗犯がその暗証番号を使ってエントランスを突破し、他の住民の部屋に侵入して金品を盗んだ場合、被害を受けた住民は暗証番号を漏洩させた住民に対して損害賠償を請求できます。

③暗証番号が漏洩してしまった場合はどのように対応すべきでしょうか

まず最優先すべきは、速やかな暗証番号の変更です。

さらなる被害の拡大を防ぐための最も直接的かつ効果的な対策で、管理組合は臨時総会などを開く必要はなく、理事会の判断で迅速に対応すべきだと考えます。

次に、全住民への周知徹底が不可欠です。なぜ暗証番号が変更されたのか、その経緯と暗証番号を第三者に漏洩させることの危険性について、改めて全住民に説明しセキュリティ意識の向上を促してください。便利なサービスの裏に潜む法的リスクを正しく理解して、一人ひとりが責任ある行動をとることが、快適で安全なマンションライフの実現につながるでしょう。

（北村真一弁護士）

1. ■ 宅配ボックスの誤配達で荷物が不在！ 対処法 弁護士ドットコム 2025年09月28日

https://bbs.bengo4.com/topics/c_18/n_19410/

要約

1. 宅配ボックスでの誤配達による紛失は複数の原因が考えられる
部屋番号の誤記や第三者による持ち去り、配達ミスなどが原因で荷物が消失する可能性があり、状況の特定が難しい場合もある。
2. まずは通販サイトと管理人に連絡し、履歴や防犯映像を確認することが重要
通販サイトに補償を求めるとともに、宅配ボックスの使用履歴や防犯カメラ映像を確認することで、荷物の所在や持ち去った人物の特定につながる可能性がある。
3. 誤配達品の持ち去りは故意か過失かで法的扱いが異なる
故意であれば犯罪となるが、過失の場合は刑事責任を問えない。持ち去った人物が特定できれば返還請求や損害賠償請求が可能で、通販サイトには再送を求められることもできる。

概要

①「届いたはずの商品が宅配ボックスからなくなってしまった」

「宅配業者が部屋番号を間違えて入れてしまったそうで、管理人に開けてもらったところ、宅配ボックスが空になっていました」といいます。

間違えた部屋番号の住人が荷物を持ち去ったのか、それとも、別の第三者が持ち去ったのかは明らかではありません。

そもそも配達自体がきちんと行われていなかった可能性もあります。

今回の相談事例の詳細は不明ですが、もし通販業者から購入した商品を配達業者が誤配達してしまった場合、相談者は、誰に、どのような補償を求めることができるのでしょうか。

②まずは購入先の通信販売サイト（たとえば Amazon など）に連絡をしてみましょう。

配達履歴を確かめてくれるかもしれませんし、不着ということで補償してくれる可能性もあります。

②誤配達された荷物が、配達先の人に持ち去られた可能性が強く疑われる場合は、マンションの管理人に連絡してみるのが良いと思います。

宅配ボックスの使用履歴が残っていないか確認し、履歴を元に「誤配達された荷物が入っていた宅配ボックスが、いつ、どの住居に配られているカードキーによって開けられたのか」を知ることができる可能性があります。

荷物が配達された時間と、配達された宅配ボックスが開けられた時間、そしてその時間帯の防犯カメラを調べることで、持ち出した家庭やどんな人が持ちだしたのかを知ることができるかもしれません。

防犯カメラの履歴は 1 週間から 1 ヶ月程度で削除されてしまうことが多いため、急いだ方が良いでしょう。

③誤配達された人が、そのことをわかっていて持ち去ったのであれば、犯罪が成立。

しかし、誤配達された人が、誤配達であることを認識していなかった可能性もあります。誤配達された際、その宅配ボックスに「本当にその家庭に配達された荷物」と、「誤配達された荷物」が混ざって入っているような状況も考えられます。

誤配達された荷物の宛先をよく見れば、送り先が自分の住所でないことはわかるはずなのですが、それは「うっかり」、法的には「過失」であり、故意はない。

故意がない場合、過失犯処罰規定がなければ犯罪とはなりません（刑法 38 条 1 項）

④通販サイトでの売買では、受け取りが実際に可能な状態にするところまでが通販サイト（売主）の責任です。

誤配送の場合は、買主が受け取れる状態になっていませんから、通販サイトに「商品を送って下さい」ということはできます（追完義務といえます）。

他方で、荷物を持ち去った人が特定できるのであれば、その人に対して荷物を返せということもできます。

荷物を持ち去った人から荷物を返してもらった場合には、通販サイトに対して同じ商品をさらに送れということではできませんが、このような手間をかけることで生じた損害を賠償してもらうことは可能です。

リゾートマンション

2. ■ 越後湯沢「10万円マンション伝説」激安リゾマンついに終了！？ 2025年9月7日

<https://mataiku.com/articles/newstopic-eyr01-20250907/>

要約

1. 湯沢町のリゾートマンションはかつて激安で知られていたが、維持費が高額だった物件価格が10万円でも、管理費や固定資産税が高く、価格と維持費の逆転現象が話題となっていた。
2. 法改正により仲介手数料が大幅に引き上げられ、激安物件が事実上消滅
2024年の改正で800万円以下の物件にも一律33万円の仲介手数料が課されるようになり、10万円物件は売買が困難になった。
3. リモートワーク需要などで湯沢の物件価値が再評価され、価格が上昇傾向に
越後湯沢駅周辺の利便性が注目され、物件価格は数十万～数百万円に上昇。
購入時は管理費や生活環境も重視すべきとされている。

概要

①新潟県湯沢町では、バブルの遺産ともいえるリゾートマンションが、かつては格安で投げ売りされていた。

しかし今、その激安伝説が終わろうとしています。

10万円というのは購入価格だけで、実際には固定資産税や月数万円に及ぶ管理費がかかります。それでも、物件価格より管理費が高いという逆転現象が話題となり、湯沢のリゾートマンションは全国的にバブルの遺産として知られるようになったのです。

②ところが2024年7月の法改正で状況が大きく変わりました。

国土交通省は空き家流通促進のため、宅地建物取引業者の仲介手数料を引き上げる特例を導入、800万円以下の物件であっても、仲介手数料は一律33万円を請求できるようになった。

例えば10万円の物件なら、従来は手数料5,500円程度でしたが、改正後は33万円へと一気に約60倍となり、物件本体より高い手数料が課される逆転現象となりました。

さらに、売主も33万円を支払う必要があるため、10万円で売却すれば23万円の赤字に、結果として、「10万円で買えるリゾマン」は事実上消滅し、最低価格は30万～100万円へと引き上げられると予測されています。

③激安物件の終焉と同時に、湯沢のリゾートマンションは新たな価値を帯びつつあります。

コロナ禍以降、リモートワークや二拠点生活の需要が高まり、東京から1時間という立地の良さが再び注目、越後湯沢駅周辺の物件は生活インフラも整っており、利便性の高さから価格はすでに上昇傾向にあります。

苗場地区のように駅から遠い地域は依然として安価ですが、それでもかつての 10 万円物件はほぼ姿を消し、数十万～数百万円で取引されるケースが増えています。

ただし、実際に購入する際は、物件価格よりも管理費や修繕費、生活の利便性を重視する必要があるでしょう。

1. ■新潟のマンション管理士が語る「リゾートマンション」独自のリスク 2025 年 9 月 6 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/380560?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick

要約

1. 湯沢町のリゾートマンションは価格上昇しているが、維持費が高く移住には不向き
物件価格は上昇傾向にあるものの、管理費や修繕積立金が高額で、移住目的での購入は経済的負担が大きく、慎重な判断が必要とされている。

2. 管理体制や修繕費の不透明さ、賃貸・売却の難しさがリスク要因
管理組合の運営が困難で、情報公開も不十分。賃貸収入は安定せず、売却も難しいため、出口戦略が立てづらく、所有者にとって大きなリスクとなる。

3. 安価な物件に惹かれる購入者は注意が必要で、資金力がない人には不向き
「安いから買う」という発想は危険で、維持費や将来的な負担を考慮できない人には不適切。
購入前には管理状況や修繕履歴などの確認が不可欠である。

概要

①湯沢町のリゾートマンションの売り出し価格は 10 年前と比べて 2 倍以上に値上がりしているというデータがある。

そうなれば当然、移住や不動産投資のためにリゾートマンション購入を検討する人が出てくる。

しかし、新潟でマンション管理士をする筆者は「リゾートマンションを移住目的で購入することはお勧めしない」と継続的に発信している。

②リゾートマンションの値上がりに、管理の適正化が寄与しているかといえば、そんなことはないだろう。

筆者が知る限り、リゾートマンションの修繕積立金は新築時から変わらず、平米あたり 50～60 円のままだ。

よく購入検討者が見落としがちな点は「管理費・修繕積立金などのランニングコスト」である。

湯沢町のリゾートマンションでは、20～30 平米のワンルームでも月 3 万円前後の負担になるケースが珍しくない。これは新潟市中央区にある一般的なファミリーマンションと比べても高い。

購入時は数百万円で「安く買った」と感じて、毎月の維持費が賃貸住宅の家賃と変わらない、あるいはそれ以上になる場合もある。

③そして重要なのは管理費と修繕積立金のバランスだ。

巨大なリゾートマンションの管理には多額の費用がかかる。

新潟市内の通常のマンションではほとんど見られないような、住み込みの管理員がいたり、除雪の頻度も高かったりする。平均的な管理費と修繕積立金のバランスが 5 対 5 だとすると、リゾートマンションは 7 対 3 もしくは 8 対 2 くらいになる。区分所有者の財布から支払われる金額は同じでも、修繕に使える貯蓄額に差が生じる。

④さらに、老朽化による修繕積立金の値上げや突発的な大規模修繕工事の一時金徴収が重なると、「安いと思って買ったのに、結局賃貸よりお金がかかる」という事態に陥りやすい。

給排水管の修繕状況を確認することも重要だ。

1990 年前後に開発された物件は、耐久性に優れた給排水管が一般化する前の仕様であるケースが多い。専有部分内の配管は区分所有者の負担となる場合もあり、修繕積立金とは別に用立てる必要がある。給排水管の仕様と修繕状況については、購入前に必ず確認すべきポイントといえよう。

⑤「投資用として貸せばよい」と考える人もいるが、現実には冬季以外の稼働率は低く、年間を通して安定した賃貸収入を得るのは難しい。民泊や短期賃貸も管理規約で禁止されていることが多く、そこをクリアしても複数の手続きや消防設備の整備などが必要になる。」

⑥さらに、出口戦略を立てづらいうのも大きなリスクだ。買い手が限られ、売却しにくいことはバブル崩壊後の歴史が証明している。

そもそもリゾートマンションは供給過多である。2024 年 4 月の報道では、湯沢町内のマンションは 50 棟・1 万 4000 戸を超えるとされている。人口 7700 人のまちの規模とは釣り合っていない。「買いたい」と物件を探す人より「売りたい」と思う人が多ければ価格は上がらない。物件により人気・不人気はあるが、リゾートマンション全体としてこの傾向は同じであるといえる。

⑦リゾートマンションは所有者が全国に散らばっており、管理組合は議決権を集めづらい。

つまり、管理規約の改定等分母が「全区分所有者および総議決権」となる特別決議や建替決議、敷地売却決議は一般のマンションよりハードルが高い。

また、管理費滞納率も高い傾向にあり、結局きちんと支払う所有者にしわ寄せが来ることも多い。

⑧2026 年 4 月に区分所有法の改正により、リゾートマンションの「管理適正化」が進む可能性がある。

それ自体は好ましいことであるが、「負担増を伴う管理適正化」を望まない人もいる。

多くのマンションの管理に携わった経験から言わせてもらえば、数千円の修繕積立金の値上げが死活問題になる人もいるのだ。

⑨多くのマンションは「情報公開」に消極的だ。

リゾートマンションでも公開されている情報は少なく、「公開したくない理由があるのでは」と捉えられても仕方がない状況だ。

⑩これらは基本的には些末な問題である。

なぜなら、多くの区分所有者はリゾートマンションを「セカンドハウス」として所有している「富裕層」であるからだ。

納得さえしてもらえれば、数十万円程度の負担をすることは金銭的に何の問題もないはずだ。

しかし「物件の安さ」が魅力で移住をした方にとっては大事である。

安価なマンションを購入しようとする人の多くは「イニシャルコストが払えない人」が一定数いる。日々のラ

ンニングコストを支払うことならギリギリできる…という具合だ。そのような方が安価な物件をなけなしの金で購入することもある。

「お金がないからリゾートマンションを買う」という発想はそもそも間違っている。

「お金のない人はリゾートマンションを所有してはいけない」のだ。

湯沢町への移住は大歓迎だ。ただし、マンションの管理状況も分からずに表面の情報のみで物件を購入してしまうと、簡単に手放すことができず、自分だけでなく（相続で）親族にも影響を与えてしまうこともある。筆者の考えが杞憂に終わることを、切に願うばかりである。（マンション管理士・澤田亮）

その他①

2. ■ 人手不足インフレ…建設業は日本独特の商慣習を見直してできるか 2025年9月4日

https://toyokeizai.net/articles/-/902400?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

要約

1. 建設費の高騰と人手不足により従来の発注方式が限界に

資材価格の上昇や技能者の処遇改善に伴い建設費が増加し、従来の「総価一括請負方式」ではインフレリスクに対応できず、大型プロジェクトの頓挫や入札不調が相次いでいる。

2. 透明性と公正性を確保する「オープンブック・コスト+フィー方式」への注目

欧米で普及するこの方式は、コスト情報を開示し、発注者が施工管理会社と契約して工事を進める仕組み。

RM協会などが普及を推進しているが、日本ではデフレや商習慣の壁で導入が進まなかった。

3. 制度改革と技術導入で導入環境が整いつつある

国交省は標準労務費や見積書の透明化、CCUSやBIMの活用を進めており、建設費の構造が明確になることで「オープンブック方式」の導入が現実味を帯びてきている。

持続可能な建設業のためには発注方法の見直しが急務。

概要

① 資材価格の高騰や人手不足の深刻化で、建設費の上昇に歯止めがかからない。

国は建設技能者の処遇を改善するため、今年末に標準労務費を作成・勧告することにしており、さらなる建設費の上昇は避けられない見通しだ。

こうした状況に対応するため、インフレリスクに適応した建設工事の発注方法を模索する動きが出てきている。

② 日本では、建設工事の発注方法はゼネコンや工務店に建設費の総額で発注する「総価一括請負方式」が一般的だ。

しかし、インフレ経済が続いてきたアメリカや欧州などでは工種ごとにコスト情報を開示して発注する「オープンブック・コスト+フィー方式」が標準的な発注方法として普及している。

③ 日本では1990年代半ばからデフレが続いてきたため、超高層オフィスビルやタワーマンション、市街地再開発事業など、請負金額が大きく工期が長い大型工事でも「総価一括請負方式」で発注されてきたが、インフレリスクが顕在化したことで公共工事では入札不調が相次ぎ、複合施設「中野サンプラザ」など大規模再開発や三菱商事グループの洋上風力発電の大型プロジェクトが頓挫するなどの問題が表面化している。

④ 果たして建設費の上昇によって、建設業は日本独特の商慣習を見直し、インフレ対応型のビジネスモ

デルへと変革していくのか。

2回に分けてレポートする。

日本リノベーション・マネジメント協会（RM協会）への問い合わせが増えている。

RM協会は大規模修繕工事のコスト透明性と公正性を確保しようと2012年に設立された団体で、「オープンブック方式」の普及に取り組んできた。

国交省の報告書にも取り上げられ、建設業界ではよく知られているが、日本ではオープンブック方式そのものに馴染みがないだけに、いまだに認知度向上が課題となっている。

⑤オープンブック方式は、コスト（原価）、施工体制、支払い状況に関する情報を全て発注者に開示することを原則とした発注方法である。

受注業者が開示したコストにフィー（利潤等）を加えたものが建設費となる。発注者は専門工事会社の選定・発注、資材の調達など事業を推進するCM（コンストラクション・マネジメント＝施工管理）会社と契約を結び、CM会社がコスト、品質、スケジュールを管理しながら工事を推進する。

⑥CMには大きく分けて、CMサービスだけを提供する「ピュアCM」と、契約時にコストの最大保証額を設定して工事が完了した時点でコストが保証額を上回った場合にはその超過分をCM会社が負担する「アットリスクCM」がある。

RM協会では、大規模修繕に特化したCM業務を「RM」と呼び、日本の実情に合わせて、協会が認定する有資格者であるRM責任者が発注、設計、工程支援のサービスだけを提供する「RMオンリー方式」、オープンブック方式を必須とする「価格開示方式Ⅰ/Ⅱ」（ⅡはRM協会がオープンブックの第三者監査を実施）の3区分で普及に取り組んでいる。

⑦建設工事の発注者にとって「総価一括請負方式」は、最初に取り決めた契約金額と工期で設計図面通りの建設構造物を得ることができるので、ある意味、手間がかからず便利な発注方法と言える。

企業が設備投資を行う場合、最初に投資額と完成時期が確定できれば事業計画を立てやすく資金調達も行いやすい。

問題は建設コストをどのように算定して、適切な価格で契約するか――。

⑧公共工事では、国交省や地方自治体などの発注機関が技術官僚を抱え、建設費の予定価格を自ら算出。

競争入札によって建設事業者に価格を競わせ、予定価格を下回った事業者が落札することで適正なコストの実現を図ってきた。

民間工事でも、複数のゼネコンから工事費の見積書を取って見積もり合わせしたり、設計監理と施工を分離する「設計監理方式」を採用したりすることで建設費の適正化を図ろうとしてきた。

しかし、マンションの大規模修繕工事で公取委が調査に入るなど、談合疑惑は後を絶たない。

発注者が入札や見積もり合わせで価格競争を促そうとしても、建設業者が談合して価格を釣り上げていることを見抜けなければ、結局、高値で契約することになる。設計監理方式も、設計コンサルタント会社と施工会社が結託して工事費の水増しを行っている、2017年1月に国交省が注意喚起を行うといった問題も明らかになっている。

⑨さらに一括請負方式は下請け業者が重層化しやすく、元請け業者でも施工体制や支払い状況を十分に把握できていないケースが生じる。

今年 4 月に開幕した大阪・関西万博で発生した工事代金未払い問題も、施工体制の重層構造に起因していると考えられる。

⑩オープンブック方式導入が進まなかった原因は「デフレ」

日本では 1991 年にバブル経済が崩壊し、93 年にゼネコン各社が政治家や地方自治体首長に賄賂を贈っていたゼネコン汚職事件が発覚した頃から、建設業界でオープンブック方式の研究が本格化した。不良債権処理が始まった 96 年頃から外資系金融機関や投資家が日本の不動産投資市場に参入。日本のゼネコンのコスト管理が不透明であるとしてオープンブック方式による CM を要求し、外資系建設コンサルタント会社のボヴィス・レンドリース・ジャパンや竹中工務店などが実施したのが最初の事例となった。

⑪その後、様々な企業が普及に取り組んだが、日本ではオープンブック方式の導入は進まなかった。

最大の原因は「デフレ」と証言するのは、2023 年 3 月に竹中工務店の常務執行役員を退任し、現在は公益財団法人ギャラリーエークウッド理事長を務める関谷哲也氏である。

同氏は 1991 年から 2 年間、アメリカの CM 会社に社命留学し、2004 年から 8 年間、ドイツの竹中ヨーロッパに赴任し、欧米での建設プロジェクトに精通している。

現在は国交省が今年 5 月に立ち上げた「建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会」の委員を務める。

⑫関谷氏は、アメリカ留学後に社内で PM（プロジェクト管理）/CM の専門組織を立ち上げて事業化に取り組んだが、「当初は現業部門からの理解が得られなかった」

ゼネコンにとって「総価一括請負方式」のリスクは、想定外のコスト上昇で赤字工事となる「インフレ」と、金利上昇による「資金繰りの悪化」である。

そのリスクがデフレと低金利で抑えられ、工事利益を確保できる状況にあれば、オープンブック方式のような手間がかかるコスト管理は必要ない。

発注者側も、元請け業者が最初に取り決めた価格と工期通りに工事を完了してくれるのであれば、CM 会社と契約してオープンブックで開示される情報をチェックしなくてもよいと考えるだろう。

⑬日本でのオープンブック方式の CM 事例は、2011 年に発生した東日本大震災の復旧・復興工事で被災自治体の発注業務を独立行政法人都市再生機構（UR）が支援したケースや、透明性・公正性が求められる公共工事を中心に前田建設工業や竹中工務店が実施した案件などに限られているのが実情だ。

⑭日本ではデフレによって「インフレリスク」は顕在化しなかったが、1990 年代末から公共事業費の削減が始まると、建設工事の受注競争が激化した。

2008 年のリーマンショックで建築着工件数も大きく落ち込み、国内建設投資（名目値）はピークだった 1996 年度の 83 兆円から 2010 年度には 42 兆円と半減。

そのしわ寄せは建設労働者の賃金を直撃した。

前年度実績に基づいて算定される公共工事設計労務単価は、1999 年度を 100 として 2000 年度は 87.5 に落ち込み、その後も 12 年連続で下がって 2012 年度には 70.3 まで低下した。

その影響で建設業の賃金低下が進み、2012 年度には全産業の平均年収 475 万円に対して建設業は 72 万円少ない 403 万円、建設技能労働者は 116 万円少ない 359 万円となった。

⑮総価一括請負契約では、工種ごとの詳細な内訳を明示せずに、材料と労務費をまとめて積算する

「材工一式」が商習慣となってきた。

ゼネコンは、協力会社の下請け業者から工種ごとの見積書を提出してもらい、あとはゼネコンの現場経費や利益などを加えるだけで建設工事の見積書を作成できる。

「材工一式」で内訳を明示せずに現場の実行予算でやり繰りするなかで労務費に受注競争のしわ寄せが行ったのだろう。

⑯結果的に、建設業の就業者数は1997年の685万人から2010年には498万人へ、うち建設技能者は464万人から341万人へ減少した。

その影響が顕在化したのは、2011年に発生した東日本大震災の復旧・復興工事だった。

国交省でも人手不足対策に乗り出し、処遇改善を図るため、2012年度から公共工事設計労務単価の引き上げを開始。

建設業界に蔓延していた建設技能者の社会保険料未払い問題に対応するため見積書に法定福利費を別枠で明示することを義務づけるなど対策を講じた。

しかし、建設業の賃金は、その後も他産業との格差が縮まらず、就業者数も減少の一途を辿っている。国交省では建設業の担い手の中長期的な育成・確保を図るため「担い手3法」※を2014年、2019年に続き、2024年9月に3回目の改正を実施。

その中で「標準的な労務費」を勧告することが盛り込まれ、中央建設業審議会（中建審）で「労務費の基準」を策定する作業が進んでいる。

※担い手3法とは、公共工事の品質確保の促進に関する法律、建設業法、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律

⑰国交省では、労務費に加えて法定福利費や安全衛生経費など「雇用に必要な経費」も別枠で明示できる標準見積書を作成して普及していく方針だ。

材料費と労務費が分離され、経費の内訳も明示されるようになれば、建設費のコスト構造が透明化され、発注者も理解しやすくなる。

⑱問題は、標準的な労務費や経費が標準見積書に反映されるように、いかに制度の実効性を確保するか――。

すでに建設技能者をデータベース化し、就労履歴や技能資格などを登録する「建設キャリアアップシステム（CCUS）」の運用が2019年から始まっており、これまでに技能者の56%に当たる168万人が登録している。

CCUSでは、能力評価に応じたレベル別年収を試算して公表しており、実際に支払われた賃金データをCCUSに登録して比較できるようになれば、実効性が確保できるようになる。

さらに2026年4月から建築確認申請でのBIM審査がスタートする。BIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）とは、建築物を3次元モデルで設計する手法。

日本は欧米に比べて導入が遅れていたが、2029年までにはBIM審査を義務化する方向だ。従来の2次元図面から材料の数量を拾い出す作業は手間がかかっていたが、BIMシステムを使えば材料の数量を効率的に算定でき、材料費を正確に計算できるようになる。

建設費の労務費、材料費、経費などが透明化されれば、「オープンブック・コスト＋フィー方式」を導入する環境が整うことになる。すでに中建審では2023年9月にまとめた「請負契約の透明化による適切な

スク分担」と題した報告書で、「オープンブック・コスト＋フィー方式」の制度を検討すべきと提言している。

⑭日本の建設工事の発注方法は、ゼネコンや住宅メーカー・工務店など元請業者との「総価一括請負方式」しか選択肢がなかった。

人手不足の深刻化で建設業者の倒産が増え、建設費のインフレがますます進むなかで、日本独特の商習慣を変えないまま、建設業は持続的な産業として生き残ることができるのか。

発注者と受注者の間で、インフレのリスク分担のあり方を見直すことが喫緊の課題である。

(東洋経済 千葉 利宏 : ジャーナリスト)

1. ■ 日本の住宅…欧米で普及する方式導入で価格は下がるのか 2025年9月4日

<https://toyokeizai.net/articles/-/902412>

要約

1. 住宅価格の高騰と中間層の新築困難化が進行中

ウッドショックや人手不足による労務費上昇で住宅価格が急騰し、坪単価は100万円を超える水準に。

中間層が新築住宅を建てるのが難しくなっており、注文住宅では50年ローンが一般化している。

2. MSJグループが住宅生産の透明化と合理化を目指すプラットフォームを構築

BIM設計、電子発注、出来高払い、クラウド管理などを統合した「助っ人クラウド」により、住宅建設のサプライチェーン全体をデジタル化。

中小工務店でも利用可能な「オープンブック方式」でコスト管理と資金繰りの負担軽減を図る。

3. 日本の建設業界における商習慣の見直しと技術導入が急務

従来の「総価一括請負方式」はインフレリスクに弱く、過度な価格競争や資材調達リスクが問題に。

欧米に比べてデジタル技術の導入が遅れており、まずは住宅分野から「オープンブック方式」の導入を進め、リスク分担とコスト適正化を目指す必要がある。

概要

①戸建て住宅の価格上昇が続いている。2021年にアメリカで起きた木材価格の高騰、いわゆる「ウッドショック」を契機に日本でも住宅価格が上がり始め、コロナ禍前の2019年に比べて1.3倍以上に上昇した。

今後も大工の深刻な人手不足に対応して処遇改善を図るため、国は住宅技能者にも標準的な労務費を策定・勧告することにしており、さらなる住宅価格の上昇が避けられない見通しだ。

②住宅ローンサービスを提供する日本モーゲージサービス（MSJ）は、グループ会社の住宅アカデミアを通じて「オープンブック方式」での工事発注を可能とする住宅生産プラットフォームの構築を進めている。設計・施工、資材調達、資金決済を含めたサプライチェーン全体を再構築することで住宅コストを引き下げようという取り組みだ。

欧米で広く普及する「オープンブック方式」を導入することで、住宅価格の透明性を高め、コストを引き下

げることは可能なのか。

③住宅価格の目安は、畳の広さ2帖分に相当する坪（約3.3平方メートル）の単価で表されてきた。筆者が26年前の1999年に新築した木造軸組構法の自宅（約34坪）は、坪単価が約73万円だった。

建築家の神成健氏に設計を依頼し、地場の工務店に施工してもらったが、土地代を含めて22年で住宅ローンを完済した。

「いまや大手住宅メーカーの坪単価は120万—150万円。富裕層でなければ、とても手が出ない水準まで上がっている。工務店でも坪単価は100万円を超えており、このままでは中間層が新築住宅を建てられなくなる」と、MSJグループの鵜澤社長は危機感を強める。

④建築物価調査会が公表している木造住宅の建築費標準指数（東京）を見ると、2015年度を100として、2020年度は106と、ほぼ横ばいで推移していたが、ウッドショックを機に急上昇し、2025年6月時点で143まで上昇した。

その影響で、MSJの住宅ローンの融資も、新築より割安の中古向けが約4割を占めるようになり、新築向けでは分譲戸建ての比率が増え、注文住宅の半分以上が50年ローンを組んでいる。

インフレリスクが続くなかで、新築戸建てでアフォーダブルな住宅を実現するには従来の生産システムを抜本的に見直す必要があるだろう。

⑤MSJグループが住宅生産プラットフォームの構築を始めるキッカケは、10年ほど前に視察したシンガポールの住宅市場だった。

すでに設計では3DのBIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）システムが普及し、建築確認申請でBIM審査が行われていた。

同国政府関係者によると、国土面積が狭いシンガポールでは移民の受け入れに限界があり、将来を見据えて建設生産システムの合理化を図るためにBIMを導入したとの説明だった。

⑥鵜澤氏は帰国後、日本の木造住宅に適したBIMの研究に着手した。

発注者へのプレゼンテーション機能に優れ、大手ゼネコンの鹿島建設も施工BIMとして導入しているハンガリー・グラフィソフト社のArchiCADを採用。

仮想空間で住宅の組み立てをシミュレーションできる3D部品を開発し、日本の木造住宅に適したBIMシステムを提供できる体制を整えてきた。

このBIMシステムの設計データを使って、住宅木材のプレカット加工を発注できるように、日本のプレカット工場で7割のシェアを持つネットイーグル（福岡市）のプレカットCADシステムとデータ連携できるようにした。

建具や収納など内装部材を供給するイビデンの子会社であるイビケン（岐阜県）とも連携し、住宅資材の電子発注システムを構築した。

⑦さらに工事費や資材費を支払うための電子決済機能をBaaS（バンキング・アズ・ア・サービスとして用意した）。

同社は、住宅金融支援機構のフラット35など住宅ローンの融資業務のほかに、銀行代理業を行っている。住宅瑕疵担保責任保険法人であるグループ会社のハウスジーマンでは住宅の施工品質をチェックする検査員を抱えており、工事の進捗状況を確認しながら支払いを実行できる。

BIM 設計、電子発注、施工管理、電子決済の機能をクラウドシステム「助っ人クラウド」= 図 = に統合することで、住宅生産のサプライチェーン全体の情報を一元管理できるのが強みだ。

⑧「総価一括請負方式」では、元請け業者側が必要な資材と技能者を調達して建設工事を完了させるのが基本的な事業スキームだ。

住宅であれば、完成物件を引き渡して、不動産登記手続と同時に発注者から請負代金が支払われる。そのため、元請け業者は工事期間中に発生する資材費や労務費などの支払いを負担しなければならない。

元請け業者に資金力があれば工事期間中の資金繰りには困らないが、中小の工務店や下請け業者にとっては負担が重い。それを金融機関の中間融資や地元の建材卸問屋の信用売りなどがカバーすることで、資金力の乏しい中小工務店でも住宅建設の一括請負が可能だったわけだ。

⑨発注者は物件が完成した後に実行される住宅ローン融資などを使って工事代金を支払えばよいが、材料費や労務費だけでなく工事期間中の資金繰りに関わる様々な経費がコストに上乗せされている。大阪・関西万博の工事代金未払いのような問題が発生して施工業者が資金繰りに行き詰まって倒産すれば、工事がストップするなどの影響も出る。

こうしたリスクを回避する方法が「出来高払い」である。発注者が工事の進捗状況（出来高）に合わせて工事代金を部分払いする制度だ。

公共工事では、工期が 180 日以上の子工事を対象に出来高部分払い制度が 2006 年から導入された。大手住宅メーカーでは大東建託が協力会社に対して出来高払いを行っていることが知られている。

⑩住宅建設でも、基礎、躯体、内装など工事の出来高に合わせて発注者が工事代金を支払えば、資金繰りに関わるリスクを軽減できるし、住宅資材も調達しやすくなる。

サプライチェーンの合理化によって建設費を引き下げられれば、発注者にとっても「出来高払い」に応じるメリットはあるだろう。

⑪発注者が「出来高払い」を実施するには、「オープンブック方式」で工種ごとのコスト、施工体制、支払い状況などの情報が開示されることが必要となる。

公共工事のように発注者自らが工事を監督して出来高を確認できれば部分払いも可能だが、住宅を発注する一般消費者には出来高確認は困難だからだ。

MSJ グループでは、住宅事業者の了解を得たうえで、発注者に助っ人クラウドの情報を開示する「オープンブック方式」を中小工務店にも利用できる住宅生産プラットフォームをめざしている。

⑫具体的な利用イメージは次のようになる。

助っ人クラウドの BIM 設計機能を使って設計図から資材の数量を自動的に算出する。電子発注システムのデータから最適な調達先と価格を選んで材料費を計算。施工を担当する工務店や専門工事会社の労務費と経費を加えて、工種ごとのコストを積算する。

発注者は助っ人クラウドの情報を見ながら、必要な資材を最適なタイミングで電子発注し、納入を確認したら MSJ が代金を送金する。

専門工事会社の工事が完了すれば、MSJ グループの検査員が確認して工事代金を出来高払いする。

⑬出来高払いの原資は、発注者の住宅ローンの融資審査を行った MSJ が提供する「つなぎ融資」だ。MSJ がエスクロー（第三者預託）の役割を果たすことで出来高払いを円滑に進めることができ、将来的

にステーブルコインを利用して送金手数料の引き下げも計画している。

⑭工務店が助っ人クラウドを利用すると、どのようなメリットがあるのか――。

BIM 設計会社が発注者の要望と予算に応じた設計図を作成して詳細な実行予算を算定するので、工務店は面倒な見積もり作業が不要になる。

必要な資材も発注者が工程に合わせて電子発注して現場に納入されるので資材を管理する手間が省ける。

専門工事会社への代金支払いも MSJ が出来高払いするので、工務店は工程通りに工事を進めることに専念できるので、労働生産性の向上が期待できるだろう。

住宅資材の供給も、電子発注システムを利用して効率化する必要がある。

浜松市の一条工務店が戸建て注文住宅で積水ハウスとトップを争うまでに成長したのは、フィリピンに住宅の部材や設備の工場を建設しコンテナ輸送を利用して効率的なサプライチェーンを構築することで価格競争力を高めたからだ。

⑮建材流通ベンチャーの MOZU（東京）は、2024 年 4 月に立ち上げた建材のオンライン受発注サービスの登録ユーザー数が早くも 1 万社に迫っている。

野口氏は、賃貸住宅仲介管理向け IT サービスで不動産業界の DX 化に貢献したイタンジの前社長。新たに建材流通分野のデジタル化に挑戦しようとしてイタンジを退社し、MOZU を立ち上げた。

「いまは誰もがスマホを使えるので、LINE ビデオ通話でサービスの使い方を 30 分ぐらいレクチャーすると、高齢の現場作業員からも、すぐに LINE を通じて注文がくる」（野口氏）。

工事現場で必要な工具や部品など間接資材を扱う EC サイトは 25 年前に登場したが、今後は主要な部材や住宅設備などの直接資材でも流通市場のデジタル化は不可欠だ。

⑯日本の建設・住宅市場で「オープンブック方式」の導入は進むだろうか。

「ゼネコンにとって一括請負方式は自分たちの利益の源泉との意識が強い。日本ではオープンブック方式の普及は難しいのではないか」（日本建築積算協会幹部）との声が聞かれるのも確かだ。

一括請負方式は、元請け業者が裁量を発揮しやすい。

受注競争で無理な値引きをしても下請け叩きで利益を出すこともできるし、赤字工事が発生しても他の工事でそれ以上の儲けを出せば相殺できる。発注者も最初の契約金額で工事が完了すれば良いわけで、オープンブック方式で発注者自らがコスト管理を行う労力はかけたくないだろう。

⑰しかし、三菱商事・中部電力グループが洋上風力発電所の建設計画から撤退した理由は、資材インフレなどで採算が取れないと判断したからだった。

民間事業者側はインフレリスクや資材調達リスクをどのようにカバーしようとしていたのか。

発注者である国は全てのリスクを民間事業者側に負わせようとしていたのか。

「総価一括請負方式」は過度な価格競争を招く危険があるが、国は落札額を適正と判断したのか。公共施設やインフラの運営管理を民間事業者に委託するコンセッション方式も、インフレリスクの増大によって民間事業者側の負担が増えて受託が厳しくなっている。その打開策として、日本 PFI・PPP 協会では「オープンブック方式を活用できないか、検討している」（植田和男会長兼理事長）。

⑱日本では、発注者も受注者も「オープンブック方式」の必要性を認識せず、欧米に比べて BIM などのデジタル技術の導入が遅れ、積算やコスト管理の技術者の育成を怠ってきた。

2020年代に入って、予算オーバーや工期遅れで大幅な赤字を計上する大型工事が散見されるようになったのも、それが原因との厳しい指摘も。

まずはMSJグループがめざす住宅生産プラットフォームのようにサプライチェーン全体のデジタル化を徹底的に進める。そのうえで発注者も含めて建設工事に関わるリスク分担を明確化することで、建設費の適正化をどう実現するか。

インフレリスクが懸念される建設プロジェクトから「オープンブック方式」を導入していく必要があるだろう。

(東洋経済 千葉 利宏 ジャーナリスト)

その他②

12. ■ 令和6年度第1回マンション管理基礎セミナー「マンション管理計画の認定を取得して」 滋賀県

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/zyuutaku/19109.html>

概要

①第1回大津会場講演「マンション管理計画の認定を取得して」（滋賀県マンション管理士会及び滋賀県行政書士会所属 マンション管理士・行政書士 柴田礼輔氏）

②youtubeにより再生されます。

<https://www.youtube.com/watch?v=WLWxmKKSg2g>

③令和7年度の滋賀県のマンション管理基礎セミナー（※予定）

・草津会場：11月30日

・大津会場：2026年1月25日

11. ■ マンション管理センター主催のセミナー案内 2025年10月

https://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html

概要

①管理組合の役員の皆様や管理関係機関の方々を対象として、マンション管理特別セミナー、マンション管理基礎セミナーなどを開催いたします。

②（東京会場）

・「令和7年 マンション関係法の改正概要」と「令和7年改正 マンション標準管理規約」についての解説セミナー

・2025年11月27日 日本教育会館 一ツ橋ホール 千代田区一ツ橋2-6-2

・600名（先着順）

・主催：（公財）マンション管理センター 後援：国土交通省

・講演Ⅰ「令和7年 マンション関係法の改正概要について」

・講演Ⅱ「令和7年改正 マンション標準管理規約の改正について」

・講師 ・国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

・受講申込みの受け付けは11月4日（火）13時から開始します。

・問合せ先（公財）マンション管理センター 管理情報部 03-6261-1271

③（大阪会場）

・2025年12月15日 吹田市文化会館メイシアター 中ホール 吹田市泉町2-29-1

・400名（先着順）

受講申込みの受付は 11 月 25 日（火）13 時から開始します。

・お問合せ先（公財）マンション管理センター 管理情報部 電話：03-6261-1271

④◆基礎セミナー

1) 伊丹市マンション管理セミナー 2025 年 10 月 4 日

・伊丹立図書館「ことば蔵」地下 1 階 多目的室 伊丹市宮ノ前 3-7-4

・50 名（先着順）

・主催 伊丹市、（公財）マンション管理センター

・『マンション管理の基礎知識～知っておこう！管理組合のルールと基本の考え方～』

・講師：（公財）マンション管理センター大阪支部 支部長 西田 俊一

・お問合せ先：伊丹市 都市活力部 都市整備室 住宅政策課 電話：072-784-8069

2) 堺市分譲マンション管理セミナー 2025 年 10 月 11 日

・会場 堺市役所本館 3 階大会議室（堺市堺区南瓦町 3 番 1 号）

40 名（要予約・先着順）

・主催：堺市、（公財）マンション管理センター、

・第 1 部『マンション管理の基礎知識～知っておこう！管理組合のルールと基本の考え方～』

・講師マンション管理センター大阪支部参与 森岡 利文

・第 2 部『あなたのマンションは大丈夫？二つの老いへの対策（建物管理など）』

講師：（一社）大阪府マンション管理士会 竹ヶ鼻 則彦

・お問合せ先：堺市 建築都市局 住宅部 住宅施策推進課：072-228-8215

3) 岡山市マンション管理基礎セミナー 2025 年 10 月 18 日

・西川アイプラザ 岡山市北区幸町 10-16

・100 名（要申込・先着順）

・主催 岡山市、（公財）マンション管理センター

・第 1 部『マンション管理の基礎知識～はじめて理事になったら知っておこう！管理組合運営のイ、ロ、ハ～』

・講師マンション管理センター大阪支部参与 長田 康夫

・第 2 部『情報提供』

・お問合せ先：岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課 電話 086-803-1466

4)【共催】10/25(土)令和 7 年度マンション管理基礎セミナー（大規模改修編）

・2025 年 10 月 25 日 すまいるネット「セミナールーム」（神戸市長田区二葉町 5 丁目 1-1 アスタくにづか 5 番館 2 階）

・50 名（お申込み多数の場合は抽選）

・主催：神戸市、神戸市すまいの安心支援センター“すまいるネット”、（公財）マンション管理センター

・後援：国土交通省、（独）住宅金融支援機構、（一社）マンション管理業協会

・第 1 部 マンションの大規模改修工事の進め方

・第 2 部 大規模修繕工事におけるお金の話

・お問合せ先：神戸市すまいの安心支援センター“すまいるネット”

- ・TEL : 078-647-9908 (水曜、日曜、祝日を除く 10 : 00～17 : 00)
- 5)令和7年度マンション管理基礎セミナー (愛媛県住宅建設振興協議会)
- ・2025年10月26日 アイテムえひめ 4階 第1・第2会議室
- ・愛媛県松山市大可賀2丁目1番28号
- ・80名(先着順)
- ・主催:愛媛県住宅建設振興協議会 共催:愛媛県・国土交通省・(公財)マンション管理センター
-
- ・講演内容:『マンション管理の基礎知識 ～知っておこう!管理組合のルールと基本の考え方～』
- ・講師:(公財)マンション管理センター大阪支部 参与 森岡 利文
- ・お問合せ先:愛媛県建築住宅課宅地建物指導係 電話:089-912-2758
- 6)奈良市マンション管理セミナー 2025年11月16日
- ・奈良市西部会館4階 西部公民館 第1・2会議室奈良市学園南三丁目1-5
- ・50名(先着順)
- ・共催:奈良市・(公財)マンション管理センター
- ・『マンション管理の基礎知識 ～知っておこう!管理組合のルールと基本の考え方～』
- ・講師:(公財)マンション管理センター大阪支部 参与 長田 康夫
- ・お問合せ先:奈良市住宅課住宅政策係 電話:0742-34-5175

10. ■崩壊エレベーターの安全神話…保守コスト低下で価格競争の産物に 2025年9月18日

https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/377673#goog_rewarded

要約

1. エレベーター事故が相次ぎ、安全性への懸念が高まっている
神戸市での死亡事故をはじめ、昇降中の衝突や点検中の挟まれ事故などが発生し、エレベーターの安全が深刻な問題となっている。
2. 保守点検の質が価格競争によって低下している
点検費用の値下げにより作業時間が短縮され、経験豊富な技術者も減少。
十分なメンテナンスが困難な状況が広がっている。
3. 管理側のコスト重視も安全性低下の一因
分譲マンションでは管理費の抑制を優先し、点検内容より価格で業者を選ぶ傾向が強い。
老朽化が進む中、費用と安全のバランスを見直す必要がある。

概要

- ①神戸市の商業ビルで今年2月、31歳の医師がエレベーターの昇降路に転落し死亡した。
4階の扉が「かご」のない状態で開いたままになっていたという。
近年、こうしたエレベーター事故の報道が相次いでいる。

乗っていた「かご」が急に上昇して天井に衝突したり、点検中の作業員が挟まれて死亡したりと、もはや他人事とは言えない事例ばかりだ。

②その背景には、エレベーター保守の現場で進行する質の低下があると、メンテナンス会社の代表が語る。「かつて1回7万円程度だった点検費用がどんどん値下げされて、今や2万円台で請け負う業者もある。薄利多売が常態化してしまい、点検時間も1時間かけるべきところを30分に短縮。従来の倍の件数をこなさなければ利益が出ないため、十分なメンテナンスができるわけがない」

こうした会社は、経験や技術を持つ作業員を抱え続ける体力もない。微妙な異音や振動に気づいてくれる職人的技術者はいまや希少な存在だという。

③命を預ける装置が価格競争の産物になってしまっている、と危機感を語る。

「あるメンテナンス会社はずさんな対応が問題視され、大手の賃貸管理会社から『出禁』を通告されたという噂がある。だけど、そんな会社でも別の案件を受注し、生き残ってしまうのが、この業界の現実だ」
(同代表)

④こうした状況を、供給側の問題だけで片づけることはできない。

多くの分譲マンションでは、管理費の値上げを避けるため、メンテナンス会社を「費用」だけで選びがちだ。「どこの見積もりが一番安い」という視点が先に立ち、「点検の中身」までチェックすることはほとんどない。「管理費の値上げを住民に同意してもらえない。結果として、たたけるところはたたいて帳尻を合わせていく。ある意味で一番、落としやすいのがエレベーター保守費用だったりする。しかし、費用と安全はトレードオフと知るべきだろう」(不動産コンサルタント)

⑤全国には90万台ものエレベーターがあるという。

交換の目安は20～25年とされるが、1台あたり1000万円を超える費用や長期停止への懸念から、改修は先送りにされがちだ。

その分、老朽化したエレベーターでは日々のメンテナンスの重要性が一層増していることは言うまでもない。エレベーターは、生活に欠かせない存在だ。

だが、その安全は「ちゃんと見ている人がいる」という前提で成り立っているに過ぎない。「その前提が崩れかけているとしたら？」メンテナンス会社代表の問いかけに背筋が冷たくなる。

(日刊ゲンダイ ニュースライター小野悠史)

9. ■マンションオーナーになるには？メリットや注意点、手順解説！2025年9月29日

<https://sogyotech.jp/apartment-owners/>

要約

1. マンション経営は少ない自己資金で始められ、資産形成や保障の面でメリットがある
ローンを活用すれば自己資金を抑えて物件購入が可能で、団体信用生命保険により万一の際も資産が残る。家賃収入は私的年金の代わりにもなる。
2. 税制優遇や損益通算による節税効果が期待できる
相続税評価額の引き下げや経費計上による所得控除が可能で、所得税や住民税の負担軽減につな

がる。

赤字が出た場合は給与所得と相殺することで還付も受けられる。

3. 初期費用やリスクを踏まえた計画が重要で、流動性の低さにも注意が必要

購入には初期費用やランニングコストがかかり、空室や家賃下落などのリスクもある。不動産は現金化しにくいいため、長期的な視点での運用が求められる。

概要

①メリットを解説します。

ローンの活用で少ない自己資金から始められるマンションを購入する際には基本的に不動産投資ローンを組むため、自己資金が少なくても問題ありません。

マンションの家賃収入から返済できれば、自己資金を減らさずに現物資産を増やせることになります。

不動産投資の場合、不動産自体の価値が下がっても実物資産としての価値は残る貸す相手がいないければ自分が住んだり、友人や知人に安い金額で貸したりすることも可能です。

マンションを1棟買いつける場合には、マンションの土地の所有権も所持します。

そのため、土地の価値が大きく変動することは少ないです。まとまった資金が必要になった際には土地を売却したり、マンションとは別の用途で活用したりすることもできます。

②不動産投資ローンを組んで購入した場合、団体信用生命保険に加入するケースが多いです。

団体信用生命保険とは、ローンの契約者が万が一死亡または高度障害者となってしまった場合に、ローンの残債が補償される保険になります。遺族はローン残債がなくなったマンションを相続し、マンション経営を続けたり、売却したりすることでまとまったお金を手に入れます。

定年までにローンを完済すれば、公的年金だけでなく家賃収入分も私的年金代わりとして受け取れます。

③マンションオーナーになれば、税制優遇を活用して節税することも可能です。

主に、相続税と所得税・住民税を節税できます。税負担を抑えるためには相続する財産の評価額を下げるのが重要になります。相続税評価額を下げる方法として、分譲マンションの購入や所有する土地にマンションを建てることなど。

現金や預貯金だと額面がそのまま評価されますが、分譲マンションを購入した場合は実勢価格（時価）に比べて相続税評価額が低くなりやすいです。

また、所有する土地にマンションを建てた場合、土地とマンションの両方で相続税評価額が下がりやすくなります。土地は路線価をもとに評価されますが、時価の8割程度で評価される可能性が高いです。

④さらに、賃貸マンションを建てた場合は貸家建付地となるため、借地権割合と借家権割合を用いて評価され、減額につながります。建物は新築でも建築費の5割～7割程度の評価となり、賃貸に出している分が減額されるため、土地と建物の両方で有利になります。

⑤マンション経営によって不動産所得が赤字になった場合、損益通算が行えます。

損益通算とは、赤字分から黒字の所得を差し引き、相殺することです。

給与所得がある場合、マンション経営の損失分を給与所得から控除することで、すでに源泉徴収されていた所得税が還付されます。

住民税は定額の「均等割」と、前年の所得額に応じて納付額が高くなる「所得割」から構成されているため、損益通算で所得税が還付されれば住民税を抑えられます。

⑥マンション経営にかかった費用は経費として計上でき、課税所得額を小さくすることも可能です。

固定資産税や減価償却費、管理会社への委託費用、入居者募集で使った広告宣伝費、共用部分の水道光熱費などはすべて経費として計上できる。計上できる経費が高くなれば、その分申告する所得額も低くなるため、節税につながります。

⑦マンションオーナーになるための手順について解説します。

1. マンションを選定する
2. 不動産会社に相談する
3. 資金計画を立てる

マンションを購入する場合、仲介手数料や登記費用、税金、火災保険料などの初期費用が発生します。ランニングコストがどれくらいかかるのかも計算。ランニングコストとして、管理費や修繕積立金、固定資産税、管理委託料など。

これらの費用に加え空室リスクや家賃の下落リスクも考慮してシミュレーションを行う

4. 金融機関でローンを申し込む
5. 売買契約を締結する
6. 管理委託契約を締結
7. 金銭消費貸借契約を締結させる
8. 決済・引き渡しを行う

⑧マンションオーナーになる前に把握したい注意点を解説します。

継続的にコストが発生する 様々なリスクで収入が減る可能性がある

不動産の流動性が低い

8. ■ マンションゴミ集積場扉付近にペンで暗証番号…ゴミ収集業者 2025年8月15日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20250814-OYT1T50035/?from=smtnews>

要約

1. 収集業者の従業員がゴミ集積所の暗証番号を扉付近に記載していたことが判明
川崎市が委託する富士電物流の従業員が、高津・宮前区の集積所 30 か所で暗証番号を記載していた。
2. 記載の理由は作業効率化のためだったが、安全管理上の問題が指摘された
従業員は暗証番号確認の手間を省く目的で記載したと説明しているが、市は再発防止策を文書で指導した。
3. 現時点で第三者による侵入などの被害は確認されていない
市は調査の結果、被害は発生していないとしつつも、管理体制の見直しを求めている。

概要

①川崎市は13日、市内のマンションのゴミ集積所計30か所で、紙資源ゴミ収集業者の従業員が、集積所を開ける暗証番号を扉付近にペンなどで記載していたと発表した。

市はこの事業者に対し、再発防止策を講じるよう文書で指導した。

②同市高津区二子のマンション管理人から今年6月、「集積所の扉に暗証番号が記載されており、業者ではないか」と市に問い合わせがあった。

市が調べたところ、高津、宮前区の家から出される紙資源ゴミの収集運搬業務を委託している富士電物流（宮前区）の60歳代の男性従業員が記載していたことが判明。

この従業員が担当するナンバーロック式の集積所108か所中30か所で記載があった。

③集積所の開閉時に暗証番号を確認する手間を省こうと、同5月頃から始めたと説明しているという。市によると、ゴミ集積所に第三者が侵入するなどの被害は、これまでのところ確認されていないという。

7. ■ 成年後見制度 全国相次ぐ高齢者連れ去り被害金銭トラブルの実態 2025年8月31日

<https://shueisha.online/articles/-/254919>

要約

1. 成年後見制度の悪用による高齢者の人権侵害が深刻化

後見人による無断連れ去りや財産管理の不適切な対応が発生しており、本人の意思や生活環境が無視されるケースが相次いでいる。

2. 報酬制度の矛盾が制度悪用の温床に

後見人の報酬が管理財産の額に比例するため、不要な資産売却や施設入居を強行する事例が確認されており、医療・介護対応の怠慢も問題視されている。

3. 任意後見制度の活用と事前の家族間協議が重要

法定後見人によるトラブルが多発する中、本人が信頼できる後見人を選べる任意後見制度の利用や、家族との事前の話し合いが防衛策として推奨されている。

概要

①成年後見制度を悪用し、高齢者の連れ去りや財産を「壊される」などのトラブルが相次いでいる。

実際に高齢の母を無断で連れ去った成年後見人の男性弁護士の解任を求め、申し立てをしているという息子の土井さん(仮名)に話を伺った。

「母が突然いなくなったあの日、これまで経験したことのないような恐怖と不安に襲われました。非人道的に母を連れ去った弁護士を到底許すことはできません」

現在、裁判所に母の成年後見人である弁護士の解任を求め、申し立てをしている最中だ。

いったい何があったのか。

②トラブルが発生したのは2024年6月28日早朝。

マンションの一室で一人暮らしをしていた認知症を患う母(80代)が忽然と姿を消した一。

介護ヘルパーの女性からの連絡で慌てて勤務先を飛び出した土井さん。家族や警察官ら総勢7人で豪雨のなか、捜索を続けたが、母の姿は見つからなかった。

翌日、警察から「お母さまを連れ出したのは、成年後見人の男性弁護士だが、居場所は教えられないとのこと」と連絡が入ったという。

③「成年後見制度」とは、「認知症、知的障害、精神障害などにより物事を判断する能力が十分でない方について、本人の権利を守る援助者（成年後見人）を選ぶことで、本人を法律的に支援する制度」である。

この後見人は本人の親族のほか、法律・福祉の専門家などの第三者も務めることがあり、契約などの法的行為を本人に代わって行なうことができる。

④土井さんは母を連れ出した男性弁護士に強く抗議し、母の居場所の情報開示を求めたが、応じてはもらえなかった。

母の携帯電話の電源も切断されていたため、土井さんは独自の調査を実施。

母の居場所が判明したのは、その3カ月後。

遠方にある高級老人ホームにいたことが分かった。

「弁護士の行為は人権侵害を通り越して精神的虐待だと感じます」土井さん。

さらに男性弁護士は後見人に就任後、ほとんど母に会いにくることもなく、預金口座を凍結して十分な生活費を渡していなかったことも判明。

自宅に帰りたいが母だが、後見人の代理権はまだ弁護士にあるため、いまだに老人ホームでの「軟禁」状態が続いているという。

⑤一般社団法人「後見の杜」の宮内康二代表

「一番の問題は報酬制度の矛盾にあります。本来、この制度は『本人の残りの人生を豊かに過ごすため医療や介護も含めてお金を適切に使おう』という思想のもと作られたものですが、後見人の報酬は本人の預貯金がある分だけ高くなるという仕組みとなっています」(宮内氏)

利用者の「管理財産の額」が高額になると、管理事務の複雑性から後見人の基本報酬が増える仕組みであることから、それを悪用するケースが全国で後を絶たないという。

⑥「必要性がないのに株や不動産を勝手に売却して預貯金に換えられるなど後見人に財産を『壊される』トラブルや、嫌がる高齢者を施設にむりやり入居させ、施設を半年ごとに転々とさせることで後見人が紹介料をもらい続けるなどの悪質事案も確認されています」

⑦報酬を得るために権利を濫用する一方、報酬に繋がらない業務のずさんさも確認されている。

「医療や介護に関する打合せに顔を出さないどころか、本人に一度も会いに来ないケースもあります。そのため肺がんのリスクがあった高齢者が末期状態に陥ってしまったり、後見人が電気料金を払い忘れたことで、真夏にクーラーや冷蔵庫が使えなくなった高齢者の方もいました」

⑧宮内氏

「後見人の弁護士に手続きの代理権があるからといって、後見人が何をやってもいいわけではありません。認知症であっても被後見人の『意思』の確認と尊重、そして入居させる必要があったかなどの『必要性』、金銭や文化が見合っているかの『相当性』の3つを満たしている必要があります。嫌がる被後見人をむりやり老人ホームに入れたとなれば、問題視される事案です」

⑨「成年後見制度」には、判断能力のある本人が将来の後見人を自ら選ぶ「任意後見人」と、認知症などで判断能力がないことを条件に、家族や自治体などが申し立てをし、家庭裁判所によって選定される「法定後見人」の2種類がある。

宮内氏

「この制度に関するトラブルのほとんどが悪質な『法定後見人』によって引き起こされています」

そのため認知症になったときに備え、約束事を公正証書に記す「任意後見人」の制度を宮内氏は勧めている。

しかし、利用者件数全体の98.6%を「法定後見人」が占めているのが現状だ。

⑩「認知症になった先のことまで考えている方はまだまだ少ないです。問題は誰が後見人になるかということ。『任意後見制度』を利用すれば、誰にどんなお願いをしたいか文書で裁判所に提出することもできるので、個人ができる最大の防衛策となります。あとは、やはり家族が後見人になれるように事前に話し合いを進めておくことも大切です。家庭裁判所も本人のことを本当に考えてくれている家族や親族、信頼できる第三者を選任する責任があると思います」

⑪超高齢化社会を迎えた今、成年後見制度は誰もが関わる可能性の高い仕組みでもある。本来守られるべき人が傷つくことのないように、私たちも関心を持ち続けていくべき問題だ。

6. ■親から“都心タワマン”を相続した長男が語る(まさかの後悔) 2025年9月4日

<https://gentosha-go.com/articles/-/71627>

概要

①両親の住んでいたタワーマンションを相続した50代男性の後悔と、背景にある制度的課題を見ていきます。

間取りは3LDK、都心の駅から徒歩5分という好立地。

購入当時の価格は1億円近かったといいます。

②「固定資産税が年間で30万円を超えとは思いませんでした」

加えて、毎月の管理費と修繕積立金は合計で約5万円。

住宅ローンがないとはいえ、年間で90万円以上の支出が生じています。

「住んでいる分にはまだしも、将来、子どもが住まないなら“負動産”になるかもしれない」

「いざとなれば売ればいい」と考えていた田村さん。

しかし、いざ不動産会社に相談すると、思わぬ指摘を受けました。

「このマンション、今後の大規模修繕費が不足気味ですね。購入希望者から敬遠されることもありますよ」

③さらに悩ましいのが「相続税評価額」と「実際の売却価格」の乖離です。

市場価格に見合った税額を求める動きが強まる一方で、「現金化しにくい不動産」が相続後に手元に残るリスクは依然として残っており、評価制度の改正だけでは解決できない課題もあります。

田村さんは現在もタワマンに居住していますが「体が動くうちに処分を考えたほうがいいのかもしい」と感じているそうです。

「管理組合の役員が持ち回りで回ってくるのも、60代、70代になってからだとしんどいですよね。施設の設備更新の議論も増えるし、“住む場所”というより“責任”のように感じてしまう瞬間があります」

④「タワマン＝資産」というイメージは根強いですが、維持できる体力がなければ、その資産は“責任”や“負担”に変わる——田村さんのようなケースは、今後ますます増えていくかもしれません。

「子どもにこの家を継がせたいとは思いません。むしろ、身軽に生きてほしい」そう語る田村さんの言葉には、所有から「活用・流動」へと価値観がシフトする時代の空気がにじんでいます。

家を持つこと、継ぐこと——その意味を、今こそ見直すタイミングなのかもしれません。

5. ■鍵開け 2,200 円～”のはずが請求 10 万円…約 8 万円どう取り戻したか 2025 年 9 月 15 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/09151100/?all=1>

要約

1. 鍵開け業者による高額請求に悩んだ消費者が、消費生活センターの助言で返金を受けた都内の女性が鍵を紛失し、業者に 10 万 100 円を支払ったが、後に消費生活センターに相談し、クーリング・オフ制度を活用して 7 万 8,100 円の返金を受けた。
2. 鍵開け業者の手法には問題があり、消費者に十分な判断時間を与えない契約が多い業者は事前の料金説明が不十分で、消費者が疲労や不安の中で高額契約を結ばされるケースが多く、消費者庁も訪問販売と同様の扱いとする見解を示している。
3. 鍵開け業者へのクーリング・オフは法改正により可能となっている
2021 年 8 月の特定商取引法の見解変更により、鍵開け業者も訪問販売の対象とされ、予想外の高額請求に対して契約解除と返金を求めることが可能になった。

概要

①「鍵の会社に 10 万 100 円も払わされたんですが、1 か月ほどして消費生活センターに相談し、一手間かけただけで、1 週間後に 7 万 8,100 円が戻ってきました。自分がいけなかった……とぐずぐず思っていたのがウソみたい」都内に住む木村はるみさん（69 歳、仮名）だ。

②6 月のある日。午後 7 時すぎに木村さんは外出先から帰宅し、マンションの鍵をなくしたことに気づいた。

一人暮らしだ。

自宅に入れない。

まず、マンションの管理会社に電話する。

教えられた、管理会社の提携先の開錠会社に連絡したが、「そちらまで遠いので、到着まで 2 時間以上かかります。お近くの業者に頼まれた方が、早くて安いですよ」と言われた。

そこで、木村さんは「鍵」「なくした」のワードでスマホ検索。

開錠の救急に応じる会社が数社出てきた中、「ホームページが一番きちんとしている」と感じた A 社に電

話した。

『鍵開け料金 2,200 円〜』と載っていました」電話の対応も感じよく、日が暮れて心細くなっていく中、「1 時間以内にお伺いします」と聞いて安堵した。

実際、45 分後に到着した A 社のスタッフ・B さんは好青年の印象で、「神様のように見えた」とまで言う。

③その B さんが開口一番に、「A 社の決まりで、『言った』『言わない』にならないために、やり取りを録音しますがいいですね」と聞いてよこし、「嫌です、と言えない雰囲気」を感じた木村さんは承諾した。

そして、「鍵を壊して開ける方法と、壊さずに開ける方法の 2 通りがある。落とした鍵が誰かに拾われたとしたら、鍵を壊して開ける方が安全」と説明を受けるが、「20 万ほどかかる」というので、木村さんは「壊さない方法」を選んだ。

すると、「では出張料 2,000 円、作業料 4,000 円と・・・」。

木村さんは「安くてよかった」と胸を撫で下ろした。

ところが、B さんが持参のタブレットを開いて、「これをご覧ください」と指す。

そこには鍵の種類別値段表があり、「ギザギザしたオートロック対応のお宅の鍵は技術料 8 万 5,000 円のタイプなので、合計 9 万 1,000 円。消費税込み 10 万 100 円になります」と言うではないか。

④「高っ。ホームページに載っていた『2,200 円〜』には違いないけど、高すぎる」と口をついて出たが、「ウチは良心的です。技術が高い上に、これは他社の半額程度の値段設定ですよ」と、B さんから追い打ちがかかった。断って、イチから別の業者を探そうと思わなくはなかったんですが、もう 8 時を過ぎていて、疲労困憊状態だったので、『じゃあ、お願いします』と返事しちゃったんです。後悔先に立たず、です」

⑤その後、ものの 15 分で開錠してくれた B さんに、木村さんはクレジットカードで 10 万 100 円を払い、領収書もらった。

木村さんは、しばらく悶々とした。いくらなんでも高すぎた。悪徳業者だったのではないか。も、私が「お願いします」と頼んだのだしー。

失くした鍵の遺失物届を出しに交番に行ったときに話を聞いてもらったが、「会話の録音が、あなたが納得して支払った証拠になる」と取り合ってもらえず、「もうどうしようもできないんだ」と諦めようとした。

⑥しかし、クレジットカードの引き落とし日が近づいた 7 月に木村さんはふと思った。

「消費生活センター」に相談すればいいかもしれないと。

調べると、消費生活センターは各区にあり、電話で相談できると分かり、木村さんは居住区のセンターに電話した。

「ダメでももとの気持ちでしたが……」。

相談員の方が、『まさにこのチラシのケースですね』と、『予想外に高額な請求をする鍵開け業者にご注意を！』と記したチラシを掲載したホームページを案内くださった上、『鍵業者への苦情は多く、“消費者に十分考慮する時間を与えずに契約させた訪問販売とみなす”と消費者庁が見解を示しており、クーリング・オフできる可能性が高いです』とおっしゃってくださって」と木村さん。

加えて、「クーリング・オフの記載例」として、「契約解除通知書」の書き方が載ったサイトも示され、「契約に至った経緯の詳細と、これを消費生活センターに相談した上で出すことを添え書きし、作業の想定料金との差額の返金を求めればよい」とアドバイスを受けたそうだ。

⑦「私、作文、頑張りました（笑）。あの作業に対して、消費税込み 2 万 2,000 円なら納得できると

思ったので、『支払った 10 万 100 円との差額、7 万 8,100 円の払い戻しを求めます』と書いたんです」メール、ファックス、郵便のどれでもよいとのことだったが、木村さんはファックスで A 社に送った。

すると、なんと 3 日後に A 社から「このたびは弊社が行った作業の件でご迷惑をおかけし、誠に申し訳ございませんでした」などと書いた詫び文と共に、「手続き済みのため、クレジットカードからはいったん引き落とされますが、差額を振り込むので口座番号をお知らせください」との書類が届き、知らせた 3 日後に 7 万 8,100 円がきっかり振り込まれたのだという。

⑧消費者庁に問い合わせると、「特定商取引法第 26 条第 6 項第 1 号」の見解が、2021 年 8 月に変わった。鍵開け業者が『訪問販売等の適用除外』の対象から外された」（取引対策課）とのこと。

つまり、それ以来、「予想外に高額な支払いを強いられた鍵開け」へのクーリング・オフが、訪問販売と同様に、できるようになった。

（デイリー新潮編集部）

4. ■ラーメン店に突然 141 万円罰金 マンション管理会社が通知 TV 朝日 2025 年 9 月 16 日 https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900173524.html

要約

1. ラーメン店がマンション管理組合から共用部使用に関する罰金 141 万円を請求された傘立てや長椅子、自転車の駐輪などが違反とされ、罰金が積み重なったが、契約書に明記されていない突然のルール変更に店主は困惑している。
2. 罰金の法的妥当性には疑問があり、支払い義務はない可能性がある
弁護士は高額すぎる罰金は公序良俗に反し無効と指摘し、精神的損害による賠償請求も可能とする見解を示している。
3. 店舗側はルール遵守に努める一方、管理組合との対話が困難な状況
理事会に参加できず意見を言えない立場で、客への注意喚起など対応を強化しているが、管理組合は取材に対しコメントを控えている。

概要

①9 年続く東京都内のラーメン店にある日突然、141 万円の罰金を支払うよう通知が届きました。

送り主は店舗が入るマンションの管理組合です。

【画像】喫煙は 1 回 5 万円、違反駐輪は 1 万円…共用部使用めぐり厳しいルール 契約書にも書いてないのに急にルール作ってこんないいのかな。ウチ潰れちゃうよ」

②「8 月に罰金を請求するという紙がポストに入っていて、9 月に入ってから、今の罰金はこのぐらいになっているというのが、バイトのスタッフに管理会社の人を持ってきたのが始まりでした」通知。

「店舗使用細則徹底のお願い」と題し、違反者には罰金を科すと書かれています。

「9 月に入ってお客様が知らずに、ここ（共用部）に自転車を置いてしまったということがあって、そうしたら管理組合の人だと思うんですけど、うちの店に怒鳴り込んできて『写真を撮ったからな』と。『罰金請求する

から覚悟しとけよ」と。うちの女性スタッフに怒って、怒鳴って帰っていったらしくて「傘立てを置いていたら 1 日 5 万円。長椅子を置いていたら 5 万円とか。合計が約 140 万円になっていた」

③ 今月 8 日に届いた 2 回目の通知には「段ボール」「傘立て」「長椅子」などの設置にそれぞれ罰金が科されていて、総額は 141 万円に上ります。

「1 杯だいたい 1100 円なので、140 万円で換算したら 1000 杯 1300 杯くらい売らないと、そのくらいの金額にはならないので、もう到底払える金額ではないです」

④ 店主がマンションの管理会社に問い合わせたところ、「ラーメン店とは別の店舗が共用部の使用を巡り管理組合からの要求を断り続けたため、罰金を科す厳しいルールに変わった」といいます。

⑤ 小川敦司代表弁護士「金額として高額に過ぎるところがありますので、公序良俗違反ということで民法上は無効ということに。支払い義務はないのではないかと」

「支払う義務のない債務になりますので、繰り返し請求を受けた場合は、精神的な損害を被るということも、場合によっては考えられますので。損害として賠償を求めて、訴訟に訴え出ることもできるのではないかと」

⑥ 今月から公道と共用部の境には三角コーンが置かれ、自転車などの駐輪が規制されるようになりました。

地元の客「自転車は高架下の所に止めてきました。(店前に) 止めたいけど、止めたらまずい。迷惑になっちゃうかなって思って。(店前に) 自転車を止められた方が、来る人もっといるかもしれない。わざわざ(遠い所に) 止めてとなると」ラーメン店側は、客への呼び掛けを増やすなどルールを守った営業を心がけています。

⑦ 「僕たちが理事会とかに参加しているわけじゃないので。決められたことを、通達されたことを守っていかなくちゃいけない。ノーと言えないような状況にはなっています」番組の取材にマンションの管理組合は、「今回の件についてコメントはない」と話しています。

(「グッド! モーニング」2025 年 9 月 16 日)

3. ■ マンション価格高いほど私立中学に進学 中国人富裕層も注目文京区 2025 年 9 月 12 日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20250912-3404048/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

① 『住む資産形成』(KADOKAWA)にて「令和のマンション購入術 10 箇条」稲垣慶州氏
文京区のなかでも人気の公立小学校をまとめた「3S1K」という通称 誠之小学校、昭和小学校、千駄木小学校、窪町小学校。とくに人気なのが誠之小学校です。

教育水準が高いことで知られているため、教育熱心な家庭は、これらの小学校に子どもを入学させる目的で引っ越しを検討します。最近と同じ目的で移住してくる中国人の方も増えています。

② 文京区には比較的、大規模マンションが多いですが、販売されている戸数に対して希望者のほうが多

い需要過多の状況になっています。

とくに人気の高いマンションは 2021 年竣工のパークコート文京小石川ザタワーです。大規模物件で、春日駅(都営三田線と都営大江戸線乗り入れ)の改札を出るとすぐに地下エントランスがある便利さです。坪単価は 1000 万円程度になっていますが、なかなか物件が出てきません。

このマンションの学区は礪川小学校となります。150 年以上の歴史がある小学校で、中学受験率は非常に高いようです。

③文京区のほかでは、千代田区の番町小学校や麴町小学校も「伝統あるエリート小学校」として人気です。

千代田区はさらにマンション価格が高いエリアです。

私立中学進学率 1 位は文京区の 48.21%で、マンション価格は 23 区中 6 位

私立中学進学率 2 位は港区の 44.85%で、マンション価格は 23 区中 1 位

私立中学進学率 3 位は中央区の 42.37%で、マンション価格は 23 区中 5 位

私立中学進学率 4 位は渋谷区の 40.94%で、マンション価格は 23 区中 9 位

私立中学進学率 5 位は千代田区の 40.70%で、マンション価格は 23 区中 2 位

④住居にお金をかけている人(所得が高い人)は教育にもお金をかける場合が多い、ということで、相関性はあると思います。

インターナショナルスクールの送迎バスが来るエリアに絞ってマンションを探す方も増えてきました。最初から目当てのインターナショナルスクールを決めている方も少なくありません。

同じエリアのマンションでも、あるマンションにはバスが来るのに、別のマンションには来ないというケースもあります。基本的には大規模マンションでなければ迎えば来ないので、バスが来るかを調べてマンションを探す方もいます。

港区ではとくに子どもをインターナショナルスクールに入れる家庭が増えています。港区のマンションはもともと購入のハードルも高くなっていますが、インターナショナルスクールの送迎バスが来るマンションの人気はますます高まるかもしれません。

2. ■ 相続税評価額が市場価格の 6 割に マンション相続税評価見直しの全貌 2025 年 9 月 15 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/withbloomberg/2166613?display=1>

要約

1. 2024 年以降、居住用分譲マンションの相続税評価方法が見直される

市場価格との乖離を是正するため、国税庁が新たな評価通達を公表し、評価額が市場価格の 60% 未満または 100%超の場合に補正が行われる。

2. 多くのマンションで相続税評価額が引き上げられる可能性がある

過去の調査で評価額が市場価格の半分以下となる事例が多数確認されており、今回の見直しにより課税額が増加するケースが多くなると予想される。

3. 見直しは居住用区分所有財産に限定され、将来的な市場変化に応じて適時改定される事業用物件や一棟所有の賃貸マンションなどは対象外で、評価の公平性と予測可能性を確保するため、固定資産税評価の見直し時期に合わせて再検討される。

概要

①2024年1月1日以後の相続や遺贈、贈与により取得した財産に適用される居住用の区分所有財産（分譲マンション）の相続税評価の見直しについて解説します。

令和5年度与党税制改正大綱（2022年12月16日決定）において、「相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」旨が記載されました。

そして2023年1月より国税庁において有識者会議を設置、乖離の実態把握とその要因分析を行った上で、通達改正を検討していくこととなり、国税庁による通達案作成および意見公募手続（パブリック・コメント）を経て、国税庁から同年9月「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」が公表されました。

②相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となる評価水準の場合には市場価格理論値の60%になるよう評価額を補正します。

また、評価水準が60～100%の場合には補正せず、従来の評価額で評価します。

一方、評価水準が100%超の場合には100%となるよう評価額を減額します。そのため、全てのマンションの相続税評価額が引き上がることはありません。

③ただし、国税庁によると平成30年における全国に分譲マンションの相続税評価額と売買実例価額との乖離が平均2.34倍あり、かつ約65%の事例で2倍以上乖離、つまり相続税評価額が市場価格の半分以下だったことから、今回の見直しで従来より相続税評価額が引き上がるケースが多くなるものと推察されます。

④今回の見直しは、“居住用”の“区分所有財産”が対象のため、事業用のテナント物件など構造上主として居住の用途に供することができないもの、一棟所有の賃貸マンションなど区分所有の登記がされていないものは本評価の対象外。

また、居住用の区分所有財産でも2階建て以下の低層マンションや、二世帯住宅なども対象外となります。

⑤また、区分所有補正率を求める算式などについては、売買実例価額に基づき統計的に予測した市場価格を考慮して評価額を補正するものであり、将来のマンションの市場の変化を踏まえたものとする必要があることから、適時見直しを行うこととされています。

⑥この見直しについては、3年に一度行われる固定資産税評価の見直し時期に併せて行うことが、合理的であるとして、改めて実際の取引事例についての相続税評価額と売買実例価額との乖離状況等を踏まえ、見直しの要否を国税庁において検討することになります。

⑦今回の見直しの目的は、課税の公平や納税者の予測可能性等の観点から評価額の乖離を手当てしているものであり、租税回避防止措置として捉えているわけではありません。

つまり財産の取得等が実質的な租税負担の公平を失わせるような租税回避行為と国税庁が判断した

場合、これまで通り、評価通達 6 により、鑑定評価額等での課税処分が下される場合もありますので、行き過ぎた節税対策は裏目に出る可能性がある点については留意しておく必要があるでしょう。

(MUFJ 相続研究所 フェロー 玉置 千裕)

1. ■ マンション大手「メジャー7」を解説！各社の強みを徹底比較 2025 年 9 月 4 日

<https://www.modernliving.jp/house-interior/tips/a65940679/real-estate-developer-202509/>

概要

①「メジャー7」という言葉は、本来は大手不動産会社 7 社が共同で運営する新築マンション情報サイトの名称です。

しかし現在では、この 7 社自体を示す呼び方として一般的に使われるようになりました。

三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス、野村不動産、住友不動産、東京建物、東急不動産、そして大京です

②メジャー7 のマンションには、他のデベロッパーにはない強みがあります。

まず大きな魅力は、安心感です。

また、資産価値の面でも優位性があります。

全体的に見ると人気のあるエリアや安定した商品企画が多く、将来的な売却や賃貸の際に評価されやすい傾向があります。(……以下略)

コラム

4. ■マンション財務会計「4.1倍」の時限爆弾～ 2025年9月

https://www.mansion-consulting.com/ohura_mag54/

要約

1. 新築マンションで採用される「段階増額積立方式」が積立金不足の主因となっている
初期負担を軽く見せるために積立金を低く設定し、将来的に大幅な引き上げが必要になる仕組みが、購入者に十分説明されないまま普及している。
2. 建設コストの継続的な上昇が修繕計画の見積もりを現実とかけ離れたものにしており
労務費の上昇などにより、過去の修繕計画では工事費が足りなくなるケースが増加しており、積立金不足がさらに深刻化している。
3. 積立金の引き上げ率「平均 4.1 倍」は、将来世代への負担増を示す警告である
制度的な設計と経済的要因が重なり、マンション管理における財政的リスクが顕在化している。

概要

①多くの積立金不足の直接的な原因は、新築分譲時に採用される「段階増額積立方式」にあります。これは、購入当初の負担を軽く見せるため、積立金を意図的に低く設定し、将来値上げしていく仕組みです。

この方式は、購入者にとっての初期負担の軽さから、2020年以降に完成した新築マンションの実に9割近くで採用されています。

しかし、その実態は、将来世代への「負の遺産」の先送りに他なりません。

国土交通省のデータは、この方式の危険性を明確に数字で示しています。

70㎡の住戸を仮定した場合、当初は月額7,336円だった積立金が、計画の終わりには月額28,189円に達し、計画期間全体で平均4.1倍もの引き上げが必要になるという試算になります。

この事実が、購入時に十分に説明されているケースは決して多くありません。（出典：国土交通省 住宅局『長期修繕計画作成ガイドライン マンションの修繕積立金に関するガイドライン 令和6年 改定内容について（令和6年9月）』）

②この制度的な問題に追い打ちをかけるのが、建設コストの高騰です。

公共工事の労務費の基準となる「公共工事設計労務単価」は12年連続で上昇しており、直近（2024年3月）では消費者物価指数を大幅に上回る前年比5.9%もの伸びを記録した。

これは、建設業界の深刻な人手不足や職人の高齢化といった構造的な問題を背景としており、一過性の現象ではありません。

このコスト上昇は、数年前に「妥当」とされた長期修繕計画の費用見積もりですら、もはや現実と乖離している可能性が高いことを意味します。

つまり、計画通りに積立金を集めていたとしても、いざ工事を発注する段階で費用が足りなくなるという事態が、多くのマンションで現実のものとなっているのです。この「4.1倍」という数字は、単なる値上げ率以上の深刻な問題を内包しています。（マンション管理士&税理士 大浦智志）

3. ■管理組合の考察(第五十四歩)区分所有法の改正とマンション管理士 2025年9月

https://www.mansion-consulting.com/watanabe_mag54/

要約

1. 区分所有法が改正され、2025年4月から施行される

今後関連法令も順次改正されるため、マンションの管理規約の見直しが必要となるが、専門知識が求められ、管理組合が独力で対応するのは困難である。

2. 法改正はマンションの課題解決の好機でもある

改正を契機に管理規約や予算措置の見直しが進めやすく、区分所有者の理解も得られやすいため、定時総会での議案化が推奨されている。

3. 専門家への相談が重要で、無料相談会の活用も勧められている

地元のマンション管理士会や団体への相談、また「管理組合を共同運営する会」のオンライン無料相談会などを積極的に利用することが推奨されている。

概要

①5月に区分所有法が改正された。施行は来年4月1日からである。

これから、関係法令が次々と改正される。これらの法令を理解し、個々のマンションの実情に合った管理規約を作り直すことは、関係法令に精通したマンション管理士でも困難な作業である。

ましてマンションの専門家でない管理組合が独力で言うことは無理といっても過言ではないと考えている。

②他方、この区分所有法の改正は、長年たまったマンションの諸問題を解決するチャンスともいえる。

区分所有法改正という大義名分があるので、管理規約・細則の改正だけでなく、それに伴う予算措置なども区分所有者の理解が得られやすいからである。

次の管理組合定時総会では、管理規約の改正を議案にしてみしてほしい。

身近にこのようなマンション管理士がいない場合は、地元のマンション管理士会や管理組合の団体に相談されることをお勧めする。また、私の所属する「管理組合を共同運営する会

(<https://kyoudou-unei.com/>)」でもオンライン無料相談会を期間限定で開催しているので積極的に活用してほしい。

(マンション管理士 渡邊元)

2. ■マンションの仕組み 花鳥風月 / マンションのシックハウス (その2) 2025年9月

https://www.mansion-consulting.com/fukumori_mag54/

要約

1. シックハウス対策により建材の使用制限と換気設備の設置が義務化された

2003 年の建築基準法改正で有害物質を含む建材の使用が制限され、F☆☆☆☆等級の材料が標準となり、空気環境の性能表示が導入された。

2. 建材の安全性確認には受入検査と出荷証明が重要

現場では F☆☆☆☆表示のある建材を写真で記録し、専門工事会社から出荷証明を受け取ることで施工記録として管理される。

3. 室内空気的安全確認には換気と空気測定が行われる

引き渡し前に適時換気を行い、アクティブ法とパッシブ法による空気測定でホルムアルデヒドなどの濃度を確認し、健康への影響を防止している。

概要

①2000 年から「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、いわゆる「品確法」が施行されて住宅性能評価が始まり、「空気環境」が性能表示事項になりました。

そして 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、さらに換気設備の設置が義務になりました。

そのため、法改正後に実際にマンションの建設現場で使用される材料は、使用面積制限が無い F☆☆☆☆（フォースター）となりました。

②ベニヤ板などは何十枚も積まれた状態で側面に F☆☆☆☆のマークが記されているので、1 枚 1 枚バラバラになる前にオントラックの状態を受入検査をして写真を撮影します。

最終的には、各専門工事会社から使用した材料の出荷証明が紙で提出されますが、現場での受入れ検査と写真は重要な施工記録となります。

③現在のマンションの住戸内の間仕切壁はリフォームでは木軸ですが、新築では軽量鉄骨：LGS（Light 軽い・Gauge 規格・Steel 鉄）を使用しています。

鉄骨と言っても厚さは 0.8mm と薄くて加工しやすい亜鉛メッキされた JIS 品です。

この LGS を骨組みとして建て、石膏ボードをビス止めすると強い壁になります。そのため空気環境に影響はありませんが、手摺・タオル掛け・ドアの戸当たり・エアコンなどの下地補強にベニヤ板を使用することがあります。その際はベニヤ板の F☆☆☆☆を確認します。

③F☆☆☆☆はホルムアルデヒドの放散速度が遅いので使用面積制限はありませんが、ゼロではないためマンションの引き渡しまでは適時換気を行います。

最後にサンプルとして数戸の室内空気を測定します。

室内空気の採取方法には「アクティブ法」と「パッシブ法」の 2 種類があります。「アクティブ法」はポンプで強制的に空気を吸引して吸着剤に捕集します。短時間で最大濃度や正確な測定に適しています。

「パッシブ法」は一定時間で吸着剤を室内に放置して補修します。通常 8 時間以上の測定時間が必要ですが、通常の生活状態での 1 日の化学物質濃度を測定できます。

それぞれ測定する化学物質の数が増えれば高額になりますが、測定する部屋が増えたら安くなります。

(マンション管理士 福森 宏明)

1. ■橋本ドン 合意形成なき値上げは危険信号？可視化の重要性 2025年9月

https://www.mansion-consulting.com/hashimoto_mag54/

要約

1. 修繕積立金の値上げ案が資料のみで提示され、説明不足が懸念されている
所有者に対して具体的な説明会がなく、金額の妥当性や修繕計画の持続性について理解が不十分のまま総会に議案が上がる状況に疑問が呈されている。
2. マンション管理では情報の可視化と合意形成が重要
資料の内容を丁寧に説明し、所有者が納得したうえで判断できる環境を整えることで、総会での決定に対する納得感が得られ、運営が円滑に進む。
3. 専門家の支援によって不安の軽減と議案の円滑な承認が期待できる
マンション管理士など第三者の専門家が中立的な立場で情報整理や説明を行うことで、組合員の理解を促し、合意形成を支援する役割が重要となる。

概要

- ①私の所有するマンションにて資料が届きました。修繕積立金の値上げに伴うエビデンス、資料でした。その内容として今後、計画修繕をした場合、お金が足りないので、早めに、且つ、それなりの金額を上げたいとの趣旨でした。
- ②一番個人的にどうかな？！と思うのは、資料のみを配布して具体的な説明会などがない状態でそのまま通常総会に上がってくるとのお話。
私など、よく知っている人間ならまだしも、詳しい内容を知らない一所有者が見て。。。
 - ・この内容を理解できるのか？（全体的な内容）
 - ・金額の妥当性はどうか？（値上げ金額、計画修繕での工事費用）
 - ・この計画はどこまで大丈夫なのか？（通常は5年ですが、実際どのあたりぐらいまでこのままでいけるのか？また、見直しが必要になるかもしれない事も理解しているのか？おそらくこれを見ると今後値上げはないと勘違いされるかもしれません）などなど。
- ③マンションの管理運営で一番大事なのが、可視化と合意形成、これがものすごく大事になります。その合意形成をするうえで、一番大事なのが、情報可視化であり、可視化されて情報を説明し、理解した上で、判断できるようにすることが、同時に大切です。
これを行うことで、いくら判断等にて意見が割れても、総会で決まったことは大筋でみんなが納得して、方向に進めますので大きな障害までは至りません。議案を上げる前に、組合員の声を聞き、納得感を形成するプロセスが必要です。
- ④こうした重要な案件では「第三者の専門家」、すなわち、マンション管理士等の専門家の存在が大きいです。中立的な、管理組合に寄り添う立場から、情報の整理、説明、妥当性、合意形成の支援を行う

ことで、組合員の不安を和らげ、円滑な議案通過につながります。

(マンション管理士 橋本 和聡)

解説等

2. ■タワマンの「5 戸に 1 戸が地方都市」という衝撃事実の背景 牧野 知弘 2025 年 8 月 10 日

https://toyokeizai.net/articles/-/896363?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

要約

1. 地方都市でタワーマンションの供給が増加し、都市のコンパクト化に貢献している
2013～2022 年の間に地方で約 2 万 4500 戸のタワマンが供給され、若年層や都市志向の住民のニーズに応える住宅形態として定着している。
2. 富裕層による高層階の購入が進み、相続対策や接待利用など多目的に活用されている
地方の有力者が最上階を購入する「天守閣需要」が存在し、豪華住戸は居住用以外にも福利厚生や税務対策として利用されている。
3. 市街地再開発事業がタワマン建設の主要手法となり、自治体・地権者・企業が協力する形で進行中
第一種市街地再開発事業を中心に、全国で 1000 件以上の実績があり、地方都市でも公共施設整備や環境改善を伴う再開発が活発化している。

概要

- ①不動産経済研究所の調べによれば、2013 年から 2022 年までの 10 年間で、地方（首都圏、近畿圏を除く全国）で供給されたタワマンの数は、126 棟 2 万 4507 戸にのぼります。
同期間に全国で供給されたタワマンは 13 万 2745 戸ですので、18.5%相当が地方タワマンということになります。
この現象の背景には、地方におけるコンパクト化があります。
中心市街地に一気に人を集めるため、タワマンは絶好のアイテムとなったのです。
- ②地方で暮らす人々にとっても、戦後 80 年が経過する中で、世代交代が始まっています。
若い人たちは戸建てに住むよりも、都会的な雰囲気を感じることができるマンションを選択する傾向が強くなっています。特に比較的大きな都市で、サービス業に従事する人たちは、職場の近くで住みたいのです。
戦後の地方二世、三世たちは東京や大阪などで学生時代を過ごした人も多いのでマンションのような共同住宅に住むことにも抵抗感がありません。ましてや結婚して実家に同居するのは NG（ノーグッド）です。
- ③タワマンの上層階に、デベロッパーは面積が広い高額に住戸を用意します。特に最上層階は他の住戸とは異なり面積も広く、内装も豪華にします。そしてこの超高額住戸を買い求めるのは、地方政財界の

有力者たちです。

私はこの現象を地方タワマンの「天守閣需要」と呼んでいます。

彼らは、街で一番背の高い建物の最上層階を自らのものにすることに執念を燃やします。あたかも天下を取ったような気分になるのでしょうか。天守閣で街を睥睨するのは自分であるという快感に浸りたいのでしょうか。

④もちろん彼らはすでに豪邸を所有しているのが普通ですので、タワマンを居住用に使うことは少なく、自らの会社の福利厚生施設や、接待用に利用するなどの目的が多いのですが、どの住戸を誰が買ったかは街中で評判になるといいます。

くわえて高齢の富裕層ともなると、そろそろ相続も心配になります。

借入金でタワマンを持っておくことは税務対策も含めて良いことづくめなのです。

⑤現代でも、またぞろ不動産価格が上がってきたので、地上げ屋が横行しているのかといえば、そうした報道もなされていません。それもそのはず、現代では札束持って一軒一軒地上げに勤しまなくとも、一帯開発する便利な手法が考案されているのです。

市街地再開発事業という国で定められた手法を使うのです。

「市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業です」（国土交通省資料より抜粋）

⑥まず、該当するエリアの地権者が集まって組合などを組成します。そして、組合施行のもと、自治体から容積率の緩和などを得ることで建物を建設します。

地権者が取得する「権利床」を確保すると同時に、容積率緩和などによって得られた床（「保留床」と呼びます）をデベロッパーやゼネコンが買い受けます。

このような形で高層ビルやマンションなどを建設する方式を、第一種市街地再開発事業といいます。

このほかにも該当するエリアの土地に関して、施行者が買収または収用して新しい建物を建設して、希望者には再開発の床を一部与える第二種市街地再開発事業がありますが、近年は第一種市街地再開発事業による開発が主体になっています。

⑦この方式を使えば、土地が細分化されて、建物が老朽化し商売を継ぐお店も少ないなどの問題を抱える商店主たちにとって、実質負担なしにエリア全体が新しい建物（タワマンなど）に生まれ変わるのです。デベロッパーからみても国や自治体のお墨付きの事業として、権利者たちが行う開発事業のお手伝いをすることで高層オフィスビルやタワマンが手に入ります。

オフィスは賃貸、タワマンは分譲することで大きな利益を得ることができるのです。

自治体は、容積率緩和や補助金の抛出などの飴玉を出す見返りに、建物内に図書館や学校などの公共施設を整備する、駅前ロータリーを拡張して駅前の賑わいを創出することでエリアの環境を改善することにつながります。

みんなが「ウィンウィン」の関係になるというのがこの手法を使うメリットなのです。

⑧この手法は 2017 年までに全国で 1000 件以上の実例があり、現在でも 100 件以上で取り組まれています。

2023 年に竣工した東京港区麻布台の森ビルにより開発された麻布台ヒルズ。東京駅八重洲口前で三井不動産が開発した東京ミッドタウン八重洲。これらも、実はこの市街地再開発手法によってできあがった新しい街。

主要鉄道駅前などを中心に進む開発は、大都市圏のみならず、地方主要都市でもさかんに使われるようになってきました。新たな開発手法として注目されているのです。

(牧野 知弘)

1. ■急増タワマン型・高級老人ホームの課題 デベロッパーの本音 牧野 2025 年 9 月 6 日

https://www.news-postseven.com/archives/20250906_2062243.html?DETAIL

要約

1. 高級老人ホーム市場は富裕層向けに拡大し、デベロッパーにとって高収益な事業となっている
豪華な設備やサービスを売りにした施設が増加しており、タワマン型の高級感が富裕層の需要を集めている。

2. 見た目の豪華さに比べて、入居者の幸福や満足には必ずしもつながらない
施設はステータス重視で選ばれがちだが、画一的な暮らしや人間関係の摩擦が生じやすく、心理的な配慮が不足している。

3. 医療・介護の専門性や個別対応の欠如が構造的な課題となっている
入居者の健康悪化による退去が経営上有利になる側面もあり、きめ細かなサービス提供が難しい現状では、真の幸福の実現は困難とされている。

概要

①牧野知弘氏は大手デベロッパーが高級老人ホーム市場に積極的に参入している背景について「経済的な合理性があるからだ」と指摘する。

「一般のマンション市場と同様に、土地代・建設費などの高騰が進むなか、富裕層をターゲットにすることは、高い収益率を確保するうえで最も手っ取り早い戦略となります。例えば、一般庶民に 6000 万円でマンションを売るよりも、高齢富裕層に 2 億円、3 億円で売るほうが当然収益性が高くなるため、デベロッパーは富裕層向けのマーケットを“非常に美味しい”と捉えているのです」(牧野氏)

その結果、市場には極めて豪華な内装、ホテルライクなサービス、医療機関との連携などを謳う高額な施設が増加している。

②しかし、牧野氏はこれを「見せかけの高級感」とであると指摘する。

「デベロッパーは“箱”としての豪華さを最大限に演出し、有名シェフが常駐するといった宣伝文句で入居者の期待を煽るが、これが必ずしも入居者の真の幸福や日々の満足に繋がるとは限らない。富裕層からタワマン型が人気なのは、“非常に高級感がある”という思い込みが根強いのでしょう。入居者も、タワマンに住むことの高揚感やステータスを求めている傾向が強い。また、タワマンは容積率が高く、多くの住戸を詰め込むことで建設費や原価を回収し、大きな利益を上げやすい構造になっている」

③牧野氏は高級老人ホームの運営側が抱える構造的なリスクについても言及する。

「すべての高齢者施設に共通することだが、入居者は“有限”であり、いずれは健康を害し、亡くなる。デベロッパーは、本来的に医療や介護の専門家ではないため、提携医療機関に丸投げする形になる。極端な話として、入居者にはなるべく早く健康を害し、老人ホームから医療機関に移ってもらったほうが、部屋の回転率が上がり、その都度前払い金がたくさん入ってくるため、経営はうまくいく」

富裕層の高齢者の多くは、いざ健康を損ない、施設から出ることになっても、路頭に迷うようなことが少ないため、問題が表面化しにくい側面があるという。

「デベロッパーは“箱”から入るため、見た目が高級なものを作ることに長けているが、人間、特に老人の心理を深く理解しているわけではない。入居者側も、現役時代のステータス感覚で施設を選びがちだが、画一的な“高級”の押し付けでは、多様な個人の幸福にはつながらない。

③特に、何百人もの入居者が同じ施設を共有するタワマン型では、コミュニティを上手く形成するのは難しいのではないかと。施設側から“ほら、これが幸せでしょう”と提示される画一的な暮らしは、最初は良くて、その先には後悔しか残らない可能性もあるのでは」（牧野氏）

例えば、一般的なマンションでは隣人とのコミュニケーションは希薄になりがちだが、老人ホームでは共同生活が前提となる。

しかし、タワマン型では『タテとヨコ』の関係性、つまり高層階と低層階での入居金の差が人間関係に影響を与えたり、隣室同士のトラブルが退去の原因になったりすることもあるのだろう。

④「こうした課題を抱えながらも、市場はまだまだ伸びるでしょう。しかし、利用者一人ひとりに焦点を当てたきめ細やかなサービス展開は難しく、既存のビジネスモデルでは本質的に、ポジティブな変化はあまり期待できません」

タワマン型などをはじめとする高級老人ホームは、高齢富裕層にとって理想的な入居先のように見える。しかし、高額な費用と引き換えに得られるのは、必ずしも真の幸福とは限らないのだろう。

（牧野知弘）

購入

3. ■ マンション購入では「修繕積立金」の負担に備えよ 2025年09月25日 All About 編集部

<https://allabout.co.jp/gm/gc/514073/>

要約

1. 新築マンションでは修繕積立金が低く設定され、後に大幅な引き上げが行われることが多い
初期負担の軽さを強調する販売戦略により、入居後数年で積立金が 2 倍以上に増額されるケースが珍しくない。
2. 修繕積立金の見直しは社会的な構造変化と制度導入が背景にある
マンションの老朽化による修繕需要の増加や、2022 年開始の「マンション管理適正評価制度」が積立金の引き上げを促進している。
3. 住宅購入時には将来の修繕積立金負担も含めた長期的な資金計画が必要
住宅ローン返済だけでなく、ランニングコストとしての積立金の変動を見越した試算が、今後の住宅購入の新常識となる。

概要

- ①新築時に支払い負担の軽さをアピールするために修繕積立金が低く設定され、入居から数年後に計画的に、そして大幅に引き上げられるケースが珍しくない。
管理費や修繕積立金は、月々の住宅ローン返済額と同じように将来変動しうる重要なランニングコストとして捉え、長期的な視点で計画に組み込む必要がある
- ②なぜ、未来への貯金であるはず修繕積立金が、購入から数年後という比較的早いタイミングで見直しを迫られるのでしょうか。
背景には、社会全体に関わる構造的な課題があります。
まずは、国内のマンションストックが増え、経年劣化した建物の修繕需要ニーズそのものが高まっていることです。
さらに、2022年に始まった「マンション管理適正評価制度」が、計画見直しの動きを後押ししました。
実際に当初 1 m²あたり 200 円だった積立金が、数年後に 440 円や 500 円へと 2 倍以上に引き上げられた事例もあります。仮に 70 m²の住戸で、積立金が 200 円/m²から 485 円/m²に引き上げられた場合、月々の負担額は 1 万 4000 円から 3 万 3950 円へと、実に約 2 万円も増額されることになるのです。住宅ローンの返済計画だけでなく、その先に待つ「修繕積立金」の将来負担までをセットで試算することが、これからの時代の新常識と言えます。（土屋 輝之）

2. ■マンションは築20年が売り時？ 価格の相場を解説 FINANCIAL 2025年9月27日

<https://financial-field.com/assets/entry-441724>

要約

1. 築20年前後はマンション売却の好機とされる

資産価値の下落が加速する前であり、住宅ローン審査が通りやすく、買主の需要も高いため、売却しやすいタイミングとされる。

2. 売却成功には管理状態の良さや適正価格設定が重要

修繕履歴や共用部の清掃状況などが評価に影響し、相場に合った価格や見栄えの工夫が成約率を高めるポイントとなる。

3. 築25年を超えると売却難度が上がり、価格下落や審査の厳格化が進む

建物の劣化や耐震基準の適合状況が査定に影響し、条件が整っていない場合は大幅な値下げが必要になる可能性がある。

概要

①マンションの築年数が20年を迎える頃になると、売却を検討するオーナーが増えてきます。その主な理由は以下の通りです。

- ・大規模修繕のタイミングと重なり、管理費や修繕積立金が増える可能性がある
- ・築25年を超えると資産価値の下落が加速しやすくなる
- ・築20年以内の物件は、金融機関の住宅ローン審査が通りやすく、買主が見つかりやすい
- ・築浅より価格は下がっているが、一定の需要がある「手ごろな価格帯」に入るため買いやすい

②表1 築年数ごとの平均的な売却価格の下落率と売却までにかかる平均日数の目安

5年 新築時から5~10%程度下落 非常に売りやすい 築浅の需要は高い

6~15年 約10~20%下落 比較的売りやすい リフォーム不要物件が好まれる

16~25年 約25~35%下落 売却難度が高まる 修繕履歴が重視される

26年以上 約40%以上下落 売却に時間がかかる傾向 建て替えやリノベ対象になることも

※筆者作成

③築20年前後のマンションは、築浅に比べて価格は落ちているものの、構造上はまだ十分使用できる状態が多いため、実需層からのニーズもあります。

【メリット】

- ・一定の市場価格がつきやすく、ローン審査に通る可能性が高い
- ・大規模修繕前に売却することで、余分な出費を避けられる
- ・リフォーム前提の購入者が多いため、内装にお金をかけずに済む

【デメリット】

- ・競合物件が多く、価格競争になりやすい
- ・築年数による値下がりリスクは今後も続く
- ・管理状況や修繕履歴が悪いと、査定価格に大きく影響する

④ 築 20 年マンションの売却を成功させるためのポイント

- ・管理状態の良さをアピールする

共用部分の清掃や修繕計画が整っていれば、安心材料になります。

- ・相場に見合った価格設定をする 相場より高い価格では売れ残るリスクがある
- ・売却時期を見極める

春や秋など不動産市場が動く時期を選ぶと、内見数や成約率が上がります。

- ・内装は「見栄え」に注力する

クリーニングや小さな補修で印象を上げることができます。

⑤ 築 25 年を超えると、建物の経年劣化が目立ちやすくなり、購入希望者からの評価が下がる傾向があります。また、住宅ローンの審査基準も厳しくなるため、購入者層が狭まり、売却期間が長引く可能性があります。特に以下の点が買主の関心。

- ・修繕履歴の有無
- ・建物構造の状態（配管、エレベーターなど）
- ・耐震基準の適合有無（1981 年以降の新耐震基準かどうか）
- ・リフォーム・リノベーションの必要性

こうした条件が整っていないと、価格を大きく下げないと売却が難しくなります

⑥ マンションの売却を検討する際、築 20 年という節目は非常に重要なタイミングです。

価格の下落が一定程度に収まり、かつ買主のローン審査や内見意欲も高いため、売りやすい状況が整っているといえます。ただし、今後の価格下落や修繕負担を考えると、築 25 年を超える前の段階での売却を検討することが、資産価値を守る上でも賢明な選択です。自宅の築年数と地域の相場をよく見極め、早めの判断を心がけましょう。

（執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部）

1. ■ 高級老人ホーム違和感の正体「女性だけが華やかな空間にいて…」2025 年 9 月 6 日

https://www.news-postseven.com/archives/20250906_2062245.html?DETAIL

要約

1. 高級老人ホームは豪華な設備とサービスを備え、富裕層向けの社交空間として急増している都心にありながら広々とした空間や高級料理を提供し、入居には数千万円以上の費用が必要とされる。
2. 華やかな環境とは裏腹に、男性入居者の孤立が目立つ現実がある
女性入居者は友人関係を築きやすい一方、男性は人間関係の構築が難しく、孤独を感じやすい傾向がある。
3. 真の幸福は豪華さではなく、人とのつながりにある
物質的な豊かさだけでは満足は得られず、社会的な交流や心の充足が幸福の本質であると示唆されている。

概要

①ここ数年で「高級老人ホーム」が急増しているという。

「タワマン文学」の第一人者として知られる作家の外山薫氏が近著の取材で訪れたという都内の高級老人ホームで見た光景は、「富裕層の理想の老後」というイメージに一石を投じるものだったという。

今回は、外山氏からの寄稿文を掲載する。

②先日、小説の取材で都内の高級老人ホームを訪れた。

都心とは思えぬような広々とした空間にセンスの良い調度品、和・洋・中から選べる健康に配慮した料理に隅々まで配慮が行き届いた従業員と、ハード・ソフトとも五つ星ホテルかと思ふような環境に圧倒されるばかりだった。

入居一時金だけで数千万円から、部屋によっては一億円を超えるという。

使いきれないほどの富を手にした人間のみが入場できる社交クラブとしての側面も持つ終の棲家は、庶民である私にはあまりにも縁遠い世界だった。

③現代の楽園のような場所で余生を過ごすことができる入居者はさぞかし幸福だろう――。

そんな、取材を始めた当初の見立てが違和感に変わっていくまでにそう時間はかからなかった。

ラウンジや中庭などを見学すると、違和感の正体は明確になった。

華やかな空間でおしゃべりを楽しんでいるのは、女性ばかりだったのだ。

視界に入る男性の数は数えるほどで、皆、隅の方で肩身が狭そうに新聞や雑誌を読んでいた。

④「正直、女性の入居者様のほうが、友人付き合いが上手な方が多いですね」案内してくれたスタッフが、こっそり教えてくれた。

言葉の裏を素直に読めば、男性の入居者は友人付き合いが下手だということだろう。

現役時代はチャホヤされていたのに、ここではいち入居者に過ぎない。

ただでさえ我が強い成功者にとって、ゼロから人間関係を構築しろと言われても、なかなか難しいのかもしれない。

一方で、多くの女性入居者は「成功した配偶者を持つ普通の人」であり、普通の人同士ゆえに友人関係を作りやすい。夫に先立たれた女性同士が自然に打ち解けることも多いが、その逆はほとんどないと聞いた。

⑤帰り道、私は「幸せとは何か」を考えずにはいられなかった。

人間が社会的動物である以上、孤独の中で幸福を感じることは難しい。豪華な設備や一流シェフの料理はお金を払えば手に入る。しかし、それだけでは埋められないものがあり、真の満足は決して金銭だけで買えるものではないのだ。

(NEWS ポストセブン タワマン文学作家・外山薫氏が緊急寄稿)

業者の動き

4. ■ 既存マンションへ「置き配」システム無償導入？ 先行開始 2025 年 9 月 30 日

<https://dxmagazine.jp/news/2544rk4/>

要約

1. 大京アステージと穴吹コミュニティが分譲マンションに「置き配」システムを無償導入へ
2025 年 10 月から、Amazon とヤマト運輸「EAZY」に対応した置き配端末を全国の既存マンションに順次設置する方針が発表された。
2. オートロック付きマンションでも一時的な入館権限で玄関先への配達が可能に
「bitlock GATE」や「Amazon Key」端末を使い、登録配達員がオートロックを解錠して置き配を行い、配達完了はアプリで管理される。
3. 導入には管理組合との合意やセキュリティ対応などの課題も存在
無償導入で初期費用は不要だが、合意形成や運用管理などの現場対応が普及の鍵となり、DX 推進プロジェクト「MiDD Project」の一環として展開される。

概要

①大京アステージおよび穴吹コミュニティは、2025 年 10 月より、Amazon およびヤマト運輸「EAZY」配送に対応した「置き配」システムを、両社が全国で管理する既存分譲マンションに無償で順次導入すると発表しました。

②導入されるシステムでは、既存オートロック付きマンションに後付け可能な端末を設置し、登録済み配達員に対して一時的な入館権限を与えることで、各住戸の玄関先への置き配を実現します。
無償導入が前提となっており、管理組合に初期導入費用がかからない点も特徴です。

③具体的には、ヤマト運輸「EAZY」に対応する「bitlock GATE」端末と、Amazon 対応の「Amazon Key」端末の 2 種類を設置します。

これにより、配達員は専用端末で一時的にオートロックを解錠し、置き配することが可能になります。

配達後は配送業者アプリで配達完了時間を管理します。

④導入対象は、大京アステージ・穴吹コミュニティが管理する約 1 万棟の分譲マンションの中で、一定の条件を満たす物件です。

将来的には管理戸数約 9,998 棟／約 53 万戸規模を基盤とする体制で、DX を活用した次世代型マンション管理サービスを推進する「MiDD Project」の一環と位置づけられています。

⑤導入にあたっては、マンション管理組合との合意形成、端末の運用管理、セキュリティ運用、既存建物への後付け施工といった現場課題も想定されます。

これらをどう解消していくかが、システム普及の鍵となるでしょう。

(DX マガジン編集部)

3. ■深夜の「置き配」もロボットが担当。ヤマト運輸 2025年9月1日

https://toyokeizai.net/articles/-/901271?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

要約

1. ヤマト運輸が自動配送ロボットの実証実験を開始し、2026年の実用化を目指す
韓国 WATT 社と連携し、大規模マンションでの複雑な配送ニーズやドライバーの負担軽減に対応する新たなラストマイルモデルの構築を進めている。
2. ロボットはセキュリティ対応や柔軟な配達方法に優れ、居住者の利便性を向上
スマート宅配ボックスと連携し、対面・置き配の選択が可能。
アーム操作でオートロックを解除し、玄関先まで荷物を届ける機能を備えている。
3. 今後の課題は費用負担とビジネスモデルの確立
深夜・早朝配送や他社荷物の対応も視野にあるが、誰が導入費用を負担するかは未定で、商業施設型の手数料モデルや居住者負担などが検討されている。

概要

- ①取材陣が見守る中、ウィーンという微かな駆動音を立ててロボットのアームが滑らかに伸びた。
その先端がセキュリティパネルに触れると、応えるようにマンションの自動ドアが静かに開く。
これは、ヤマト運輸が8月22日に千葉県浦安市でお披露目した、自動配送ロボット実証実験のワンシーンだ。
- ②タッグを組むのは、韓国で自律走行ロボットを開発する WATT 社だ。
EC 市場の拡大で複雑化する居住者の受け取りニーズに応えながら、ドライバーの業務負荷をも軽減する「新たなラストマイルモデル」の構築に挑む。
ヤマト運輸は2026年中の実用化を視野に入れており、物流業界が直面する課題解決を占う試みとなる。
- ③ヤマト運輸が実証実験の舞台として大規模マンションに白羽の矢を立てたのは、その市場環境が大きく変化しているからにほならない。
2010年代以降、都市部では1000戸を超えるタワーマンションが次々と生まれ、複数の棟からなる巨大なマンション群も珍しくなくなった。
ヤマト運輸の宮原陽平氏が「商業施設と同じような規模感」と表現するほど、一つの居住エリアが巨大化している。
- ④建物の巨大化は、住民の受け取りニーズの多様化を加速させた。
「深夜に受け取りたい」
「飲料やお米などの重い荷物は玄関先まで届けてほしい」
「20時以降は子どもが寝ているのでインターホンを鳴らさないでほしい」
といった要望は、もはや珍しくない。
一方で、宅配事業者にとっては課題が山積している。

ヤマト運輸の久保田亮氏は、現状の課題を「時間的、物理的制約がある」と指摘する。

複数の宅配事業者が同じマンション内を何度も往復する非効率さに加え、厳重なセキュリティやエレベーターの待ち時間など、これら大規模マンション特有の環境が、現場のドライバーたちの肩に重くのしかかっている。

⑤この課題解決のカギを握るのが、韓国 WATT 社製の自動配送ロボットだ。

今回の実証では、スマート宅配ボックス「W-Station」、対面配達用の「James mW」、置き配用の「James W」という3つの機材を1セットで運用する。

運べる荷物はみかん箱より一回り大きいサイズまで。重量は最大30kgと頼もしく、水のケースなども問題ないという。

⑥このロボットの最大の武器は、その「身軽さ」だ。

多くのライバル機と違い、エレベーターシステムとの大がかりな連携を必要としない。すべては、器用に動くアームが可能にする。学習した位置にあるボタンを的確に押し込み、セキュリティカードをかざしてオートロックをいとも簡単に解除していく。

開発元の WATT 社は2020年3月に韓国で創業し、すでにソウル市内で実績を積んでいる。ロボットの学習期間は3日から4日ほど。建物の見取り図を基にボタンの位置などを記憶するという。

同社は「韓国に比べて日本の廊下やエレベーターが狭い」点を日本特有の課題として挙げており、最適化を進めている。

ロボットは3cmまでの段差と5度までの傾斜に対応する。

⑦では、荷物は実際にどうやって住民の手元まで届くのか。

一連の流れは、まずマンション常駐スタッフの一手間から始まる。

彼らが荷物をスマート宅配ボックス「W-Station」に格納すると、ボックスが送り状を即座にスキャン。ほぼ同時に、居住者のスマートフォンに「お荷物が届きました」と知らせるメールが飛ぶ。

メールを受け取った居住者は、都合の良い日時や受け取り方法をスマートフォン上で選ぶだけだ。対面か、あるいは非対面の置き配か。選択肢はシンプルだ。指定された時間になると、W-Station から指示を受けたロボットが荷物を受け取り、居住者の玄関を目指す。対面での受け取りを希望した場合、ロボットは住戸のインターホンを押す。

居住者は、事前にメールで通知された4桁のパスワードをロボットの液晶画面に入力すればロックが解除され、荷物を取り出せる。

置き配の場合は、ロボットが玄関前に荷物を静かに設置。その場所を撮影した画像が完了通知とともにメールで送付される。

⑧ヤマト運輸は今回の実証を踏まえ、首都圏や関西圏にも対象地域を広げ、2026年中の実用化を目指すとしている。

将来的には、現状では時間帯指定の対象外となる深夜・早朝の配送や、他社の宅配事業者の荷物を取り扱うことも検討する。

さらに、韓国で既に導入されているゴルフバッグのような大型荷物を運べるロボットの活用も視野に入れる。もちろん、実用化には「誰が費用を負担するのか」という現実的な問いがつきまとう。

この点について久保田氏は、記者説明会で「今後の大きなテーマ」と述べるにとどめ、明言を避けた。

つまり、ビジネスモデルはまだ白紙ということだ。候補としては、ヤマト運輸が商業施設で展開する館内物流サービスのように、他の宅配事業者から手数料を得る形や、付加価値として管理組合や居住者が費用を負担してもらう形が挙げられている。

2. ■日本初「人協調型ロボティクス住宅」が一般公開開始 2025年9月20日

<https://dxmagazine.jp/news/2542rk35/>

要約

1. リハビリ視点を取り入れたロボティクス住宅が一般公開開始

高齢者や家族の暮らしを支援するため、転倒・侵入検知や遠隔通知機能を備えた住宅が展示場で公開された。

2. 生活・環境データをセンサーで収集し、ロボットが会話を通じて居住者に気づきを促す

温湿度やCO₂濃度などの情報をもとに、熱中症予防や安全対策を行う仕組みが導入されている。

3. 複数の支援ロボットと安全設計により、遠隔見守りやケガ防止を実現

見守りロボットや転倒時に配慮した床材などを活用し、2年後の社会実装を目指して研究が進められている。

概要

①リハビリ視点を取り入れた住宅で、見守りロボットや環境センサーが日常生活を支援。

転倒・侵入検知や遠隔通知など機能を備え、展示場で一般公開が始まりました。家族や高齢者を想定し、「その人らしい暮らし」を重視した住宅設計です。

②株式会社リビングロボットは、藤田医科大学リハビリテーション部門と共同で開発した「人協調型ロボティクス住宅」を住宅展示場に導入し、9月20日から一般公開を始めます。

この住宅は、運動や睡眠といった生活データだけでなく、温湿度・CO₂濃度・照度・窓開閉などの住環境データをセンサーで収集し、ロボットが会話などを通じて居住者に気づきを促す仕組みです。

また、熱中症予防や侵入者検知、転倒通報などの安全機能も備わっており、危険からの保護を図ります。

③展示住宅には「見守りウィーゴ」「メカトロメイトQ」「移動・移乗支援ロボット」の3種類のロボットが設置されており、暮らしのサポートが可能。家族が遠方に住んでいても、必要に応じて遠隔で状況を共有できる機能が組み込まれています。床材にも工夫が施され、「転倒時にケガをしにくい床材」が取り入れられており、安全性にも配慮された設計です。

④取り組みは、内閣府の「戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）」の課題「人協調型ロボティクスの拡大に向けた基盤技術・ルールの整備」の一環。

研究施設での実証を経て2年後の社会実装を視野に、建設要件や間取りなどの研究も進められています。

(レポート／DX マガジン編集部)

1. ■EV 普及鍵はインフラ マンション全 274 駐車区画に充電コンセント 2025 年 9 月 16 日

<https://ev-times.com/2025/09/16/36819>

要約

1. 八王子市の大型マンションが全駐車区画に EV 充電設備を導入し、試乗会を開催
築 20 年以上の集合住宅で全 274 区画に EV 充電コンセントを設置する取り組みは全国的にも珍しく、先進的な事例となっている。
2. 補助金制度と丁寧な住民説明により、合意形成と導入が実現
東京都の支援政策や資産価値向上の説明を通じて、当初反対多数だった住民の理解を得て導入に成功した。
3. EV 設備導入により利便性・交流・資産価値の向上が期待されている
自宅充電の安心感、住民間のコミュニケーション促進、マンションの魅力向上など、暮らしに新たな価値が生まれている。

概要

- ①集合住宅の全 274 駐車区画に EV 充電設備を導入した東京都八王子市の大型マンション「グレースiapark八王子みなみ野（東京都八王子市、2000 年竣工、総戸数 225 戸）」において、EV 充電サービス「WeCharge」を提供するユビ電が、東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター、日本自動車販売協会連合会 東京都支部と連携し、マンション住民向け EV 試乗会を開催した。
- ②駐車場に電源がない、設置工事が高額、管理組合の合意形成が難しい……。こうした課題が集合住宅における EV 普及の“壁”とされてきました。「グレースiapark八王子みなみ野」では、その壁を突破し、なんと全 274 区画の駐車場に EV 充電コンセントを設置。築 20 年以上の大型既存マンションでこの規模の導入は全国的にも珍しく、先進的な試みです。
- ③背景には、東京都の「クール・ネット東京」政策の後押しや、補助金制度を活用したコスト負担軽減の工夫があったことはもちろんながら、管理組合による住民への丁寧な説明会を経て「資産価値の向上にもつながるなら前向きに」と合意形成を進めた点も注目すべきポイントです。
- ④当初、反対の声が過半数を超えているなかで、「補助?活?でインフラ投資負担の軽減」「全区画設置で住?全体の利便性を確保」「将来の資産価値の向上」という点を丁寧に説明し最終的に過半数を超える住民の方々の合意を獲得されたのです。「正直、まだ反対の意見をもっておられる方も少なくはありませんが、EV 普及が進むなかで、少しずつ意識が変わっていかれるのではないかと考えています」
- ⑤今回のイベント取材して感じたのは、次の 3 つのポイントです。
 - 1) 暮らしの安心感：「自宅で充電できる」という日常の利便さの理解促進。
 - 2) コミュニティの活性化：住民同士で EV や環境の話題を共有し合い、新しい交流を促進。
 - 3) 資産価値への期待：設備投資がマンションの魅力向上につながるという前向きな意識の醸成。

「マンションだから無理」とあきらめていたことが現実になり、住民が笑顔で試乗する。子どもたちが未来のクルマに目を輝かせる。そんな光景が広がった一日でした。楽しく豊かな EV ライフがぐっと身近に感じられました。

海外

7. ■DL 建設代表取締役ら 80 人辞表提出、建設業界パニック状態 朝鮮日報 2025 年 8 月 12 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2025/08/12/2025081280059.html

要約

1. DL 建設の集団辞表提出

京畿道での死亡事故を受け、DL 建設の代表取締役を含む約 80 人が責任を取って辞表を提出。事故後、DL グループは全現場で作業を中断し、緊急安全点検を実施。

2. 政府の強硬姿勢と業界の動揺

李在明大統領は労災死亡事故に対して「免許取り消し」などの強硬措置を指示。ポスコ E&C でも同様の事故が続き、CEO が辞任。建設業界では「労災への恐怖」が広がっている。

3. 構造的課題と批判の声

政府は厳罰化を検討しているが、事故の背景には低価格入札や下請け構造、外国人労働者依存などの根本的な問題があるとの指摘もあり、過度な恐怖喚起への懸念が出ている。

概要

①韓国の建設会社・DL 建設の代表取締役と全役員・現場所長・チーム長全員ら約 80 人が 11 日、辞表を提出した。

8 日に京畿道議政府市内で発生したマンション工事現場死亡事故について責任を取ったものだ。今年死亡事故が相次いだ別の建設会社・ポスコ E&C に対して、李在明大統領が自ら「免許取り消し」に言及するなど、労働災害に関して全方位的に圧力を加えていることから、建設業界は「労災に対する恐怖」でパニック状態に陥っている。

②DL 建設は 11 日午後、見解文を出し、「8 日に発生した事故に対する責任を取ってカン・ユンホ代表取締役とハ・ジョンミン最高セキュリティ責任者（CSO）をはじめとする役員陣、全現場所長と本社全チーム長が自発的に辞表を提出した」と明らかにした。

同社側は「職をかけて現場安全のための業務に臨むという意味だ」と説明した。どの範囲まで辞表を受理するかなどはまだ確定していない。

③今回の事態の発端は、京畿道議政府市新谷洞の DL 建設マンション新築工事現場で 8 日に発生した死亡事故だ。ポスコ E&C の相次ぐ死亡事故を巡り、李大統領が免許取り消しなど強硬な対応を指示してから二日後に発生した事故だった。

事故直後、DL 建設とその親会社である DL E&C は、DL 建設の 44 カ所の現場だけでなく、親会社 DL E&C の 120 カ所を超える現場でまで作業を全面中断し、緊急点検を行ってきた。

DL グループ関係者は「全社的に緊急安全点検を実施し、安全が確実に確認された所だけ作業を再開する」と述べた。

④李大統領は先月 29 日の国務会議（閣議）で、ポスコ E&C の相次ぐ死亡事故について「未必の故意による殺人だ」と叱責した。その後、今月 4 日にポスコ E&C の高速道路工事現場で外国人労働者が心停止を起こすという事故が再び発生するや、ポスコ E&C のチョン・ヒミン代表は 5 日に辞任した。しかし、李大統領は翌 6 日、「免許取り消しなど可能な案をすべて見つけ出して報告せよ」と、再び超強硬発言をした。DL 建設死亡事故後も、李大統領は「すべての労災死亡事故を最速で大統領に直報せよ」と指示し、事実上の「労災との戦争」を宣言した。

⑤1 週間も経たないうちに建設現場の死亡事故により大手建設会社 2 社の CEO が退くという初の事態が起きたことから、建設業界関係者らが感じる恐怖は極限に達している。事実、韓国政府と与党は建設現場で死亡事故を防止するため、強度の高い処罰案を含む安全対策を検討している。死亡事故が発生した場合、代表取締役の辞任はもちろん、免許停止や売上高の一定比率を課徴金として徴収するなどの案が検討されている。

韓国国内の産業現場における死亡事故の半数が建設業で発生していることから、こうした対策は建設業界をターゲットにすることになるだろうとの見方が支配的だ。

一部には、「政府と政界は本質的な問題を度外視したまま、過度に恐怖をかき立てている」という声もある。2022 年の重大災害処罰法施行以降、大手建設会社が自主的に安全システムを構築したのにもかかわらず事故が絶えないのは、慢性的な低価格入札制や下請け慣行、高齢化に伴い外国人依存度が高まっている人材構成など、構造的な限界のためだという指摘だ。

（朝鮮日報日本語版）

6. ■韓国光明の漏電火災マンションで 80 代死亡…死者は 6 人に 中央日報 2025 年 8 月 8 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/337365>

概要

① 7 月 17 日、京畿道光明市のマンションで発生した火災によって重傷を負っていた 80 代の高齢者が死亡した。これにより、この火災による死者は 6 人になった。

②火災当日に心肺停止の状態と病院に搬送された 60 代の男性 1 人と、60 代の女性 2 人が翌日 18 日午前に死亡し、続く 29 日と 31 日にも 2 人の 80 代が亡くなった。

現在、重傷者は 2 人おり、いずれも意識はあるという。このほかにも住民 57 人が煙を吸うなどの被害を受けた。

③一方、7 月 17 日午後 9 時 10 分ごろ、光明市所下洞にあるマンションの 1 階ピロティ（建物 1 階が柱のみの空間）駐車場で火災が発生した。

火災が発生したマンションは、地下 1 階・地上 10 階建ての 1 棟からなる単独棟マンションで、2014 年 7 月に竣工し、全 45 世帯 116 人が居住している。

警察は、四方が開けていて空気の流入が多いピロティ構造のため、瞬く間に火の手が屋上まで広がったとみている。火は駐車場に駐車していた車両にも燃え広がり、当時駐車されていた車 25 台がすべて焼失した。

④現場検証の結果、出火地点である建物 1 階ピロティ駐車場の天井内部にあったケーブルトレイから、電線の短絡痕が確認された。

短絡痕とは、電気が流れている状態でショートが発生し、その跡が残ったものだ。消防は、ショートによって発生した火花がケーブル周辺の断熱材であるアイソピンクなどに引火して火災が起きたものと推定している。

5. ■ 韓国 時間制限・禁止行為…マンション「宅配員への細かいルール」2025 年 8 月 13 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3593233>

概要

①韓国清州市のあるマンションエレベーターに貼られた宅配員向け案内文が物議を醸している。

掲示には「協力事項」3 項目と「禁止事項」4 項目が記載され、宅配業務に関する細かな利用ルールが明記されていた。

②案内文では、宅配員は▽指定されたエレベーターのみを使用する▽通勤時間帯の利用自粛▽早朝配送時は高層階から配達する——ことを推奨している。

さらに▽エレベーターのドア隙間に物を挟む▽複数階のボタンを一度に押す▽廊下で物を投げ置くようにして大きな音を出す▽その他入居者に不便を与える行為——を禁止事項として挙げた。

③この掲示を写真付きで投稿した関係者は「入居者と宅配員との摩擦を減らすには、まず互いの尊重が必要だ。『禁止事項』『不便を与える行為』といった強い表現ではなく、もっと温かみのある案内にしてほしかった」と指摘。

「宅配によるエレベーター利用が不満なら、むしろオンライン注文を減らすべきではないか」とも述べた。投稿者はまた、「こうした制限が続けば、宅配員が『もう配達できない、駐車場に置くので各自取りに来てほしい』と言い出すかもしれない」と懸念を示し、「猛暑の中、重い荷物を運ぶ宅配員に一方的な禁止事項を突きつけるのは適切なのか」と疑問を呈した。

④ネット上では「ドア隙間に物を挟むのは迷惑だ」「ボタンを全部押されて毎階停まるのは正直イライラする」「別に問題ない内容では？」「この程度なら良心的」と賛否が分かれた。

(KOREA WAVE)

4. ■ 韓国 マンション駐車場でトウガラシを干す女性 2025 年 9 月 3 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2025/08/30/2025083080011.html

概要

①8月25日、インターネットのコミュニティーサイトに「マンション駐車場でトウガラシを干す迷惑住民」と題する書き込みがアップされた。投稿者は「個人所有の敷地でもないのに、あまりにも図々しすぎる」とつづり1枚の写真を添付した。

マンションの住人と推定される中年女性が1台分の駐車スペースに敷物を広げ、その上に座ってトウガラシの下処理をしている。女性は周囲のことを気にする様子もなく、背中を向けたまま作業に没頭しているようだ。

②投稿者は「駐車スペースがなかなか空かない大田市のあるマンション」だとして「車が続々と入ってくるのに（トウガラシの作業を続けていて）、作業を終えたら自分の車を入れるんだと言い張っていた。管理所長まで出てきたが、仲裁できなかった」「こんなに厚かましいと、こちらもお手上げだ」と続けた。

③投稿には「写真を撮ってエレベーターの所に貼り、マンションの住民に知らせるべきでは」「そんなことをするなら田舎で暮らせよ。一戸建てに住むとか」「早く法が整備されて迷惑族が法的に処罰されればいいのに」などのコメント。

一方、一部では「最近では駐車場の迷惑ユーザーのせいでムカつくことが多いけど、これはちょっとほろ苦いな」「このくらいは見逃してあげて」など、そこまで厳しく指摘する必要はないとの意見も見られた。

（朝鮮日報）

3. ■ 韓国の不動産価格暴落、3万世帯を路頭に迷わせる—中国メディア 2025年9月23日

https://topics.smt.docomo.ne.jp/article/recordchina/world/recordchina-RC_960979

要約

1. チョンセ制度による住民の危機

韓国独特の家賃制度「チョンセ」を利用していた住民が、不動産価格の暴落により保証金を失い、住居を追われる事例が増加。

朴南順さんのケースでは、大家の破産により保証金が返還されず、法的救済を求めて奔走している。

2. 制度の構造的リスクと経済への影響

チョンセ関連資金は韓国GDPの約42%に相当し、不動産市場の崩壊が3万2000世帯の破産を引き起こす可能性がある。

制度の構造上、大家の財務状況に左右されるため、保証金返還が困難になるリスクが高い。

3. 政府の対応と社会的影響 韓国政府は融資拡大や特別国債の発行などで対策を講じているが、保証金未返還による自殺事例も報告されており、制度の限界と社会的影響が深刻化している。

住宅価格のさらなる下落で大家の破産が加速する懸念もある。

概要

①2025年9月22日、中国メディアの澎湃新聞は、韓国独特の家賃制度「チョンセ」を利用していたマ

マンションの住民が、不動産価格の暴落により家を追われるケースが増える可能性について論じた。ソウル市内のマンションに住んでいた女性・朴南順さん取材し、マンションを追い出されることになった経緯を紹介した。

農村出身でシングルマザーの朴さんは、実家の農地を売った両親の援助もあり、ソウル市内のマンションを購入しようと考えていたが、当時は新型コロナウイルスの流行期で不動産価格が高騰していたため、購入ではなくチョンセを利用して借りることにした。

②チョンセとは韓国独特の家賃制度で、家の借り手が大家に対し、毎月の家賃の代わりに住宅価格の6～7割の保証金を一括前払いし、大家は受け取った保証金をさまざまな形で運用して収入を得るというもの。

朴さんは全財産で保証金を大家に支払い、これで2年は安定した生活が送れると考えていた。しかし大家はその保証金で部屋を買い続けており、大家の口座にはお金が無くなっていた。結果、22年に米連邦準備制度理事会（FRB）が利上げを11回見送ったことをきっかけに不動産価格の暴落が起こり、破産した大家の所有する住宅は銀行に差し押さえられた。

チョンセでは本来、退去時に保証金が戻ってくるが、朴さんの保証金は現行の法律の規定により、大家が銀行への返済を終えた後に残った大家の財産から支払われることになった。

朴さんは「大家の財務状況で保証金が戻るはずがない」として、政治家や裁判所などへの異議申し立てに奔走しているという。

③記事によると、チョンセ関連の資金総量は最高で1058兆ウォン（約112兆円）に上り、韓国の国内総生産（GDP）の42%に相当する。

また、今回の不動産市場の暴落で3万2000世帯が破産するとのデータもあり、暴発すれば韓国経済全体の崩壊もあり得るという。

チョンセの利用者は4年前の50%と比較して、現在は3割ほどに減っているが、韓国政府は融資を増やして市場を安定させながら、差し押さえられた住宅を購入するための特別国債を発行し、全財産を失った元入居者に安価で貸すという対策を立てている。

④記事は最後に「朴さんのような状況は決して特殊ではなく、同様に保証金の返還が望めなくなったマンションの住人が住んでいた部屋の中で自殺したケースもある。このような人々にとって、差し押さえや競売はお家断絶というだけでなく、巨額の負債を負うことを意味する。幸運なことに住宅価格は今のところ安定しているが、残念なことに住宅価格がさらに10%下落すれば、4分の1の大家が破産するだろう」と指摘した。

2. ■ マンション3階の27歳女性宅下着泥棒(37)の勾留状を再申請 2025年6月21日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2025/06/22025062080107.html

要約

1. 事件の概要と初期対応

安東市のマンションで女性の下着を盗んだ30代男性が逮捕されたが、初犯で再犯の恐れが低いと判断され、検察は勾留状申請を差し戻し、容疑者は釈放された。

2. 警察の再申請と容疑変更

被害者と加害者が同じ団地に住んでいることから再犯の恐れがあるとし、警察はストーキング処罰法違反などの容疑を追加して勾留状を再申請。

検察もこれを受けて裁判所に請求した。

3. ストーキング処罰法による暫定措置

同法に基づき、捜査段階でも裁判所が加害者に対して接近禁止や留置などの措置を命じることが可能で、今回のケースでは最も強力な「留置」措置の適用が検討されている。

概要

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

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

安東警察署は16日、「A容疑者（37歳男性）について、ストーキング処罰法違反容疑などで勾留状を再申請した」と発表した。

②A容疑者は先月27日未明、安東市のマンションに無断侵入して女性の下着を盗んだ疑いが持たれている。

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

③検察が令状申請を差し戻したことから、警察は今年15日、被害女性Bさん（27歳）を再び呼んで追加の供述を確保した後、ストーキング処罰法違反および住居搜索罪など追加の容疑を適用して罪名も変更した。容疑者に再犯の恐れがあり、勾留捜査の必要性があると判断したのだ。

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

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

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

ストーキング犯罪中止の書面警告

- ・被害者の住居地から100メートル以内への接近禁止
- ・電気通信網を利用した連絡の禁止
- ・電子足環の取り付け
- ・留置場・拘置所への留置

という措置がある。

このうち留置場・拘置所への留置は、有罪判決前の警察の捜査段階で被疑者に適用できる最も強力な措置だ。警察は最大 1 カ月間、被疑者を拘禁して捜査を続けることができる。（朝鮮日報）

1. ■ 配達員マンション廊下での“非常識行動”に非難殺到 KOREA WAVE2025 年 9 月 15 日

<https://www.msn.com/ja-jp/news/opinion/%E9%85%8D%E9%81%94%E5%93%A1%E3%81%AE%E4%BF%A1%E9%A0%BC%E3%81%AB%E6%B3%A5%E3%82%92%E5%A1%97%E3%82%8B-%E9%9F%93%E5%9B%BD-%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E5%BB%8A%E4%B8%8B%E3%81%A7%E3%81%AE-%E9%9D%9E%E5%B8%B8%E8%AD%98%E8%A1%8C%E5%8B%95-%E3%81%AB%E9%9D%9E%E9%9B%A3%E6%AE%BA%E5%88%B0/ar-AA1MyJGL?ocid=winp2fptaskbarhover&cvid=68c7fa81ee5c4572aabb926f334ad175&ei=20>

概要

① 配達員がマンションのエレベーター前で立ち小便をする映像が 8 月、韓国のオンラインコミュニティサイト「ボベドリーム」に掲載された。「廊下で小便する最悪の配達員」というタイトルだ。

② 事件は 7 月に発生。男性配達員がマンションの廊下で小便する場面を目撃し、その証拠として撮影した写真だという。写真では、配達員がエレベーターのドアに体を密着させて立っている。その直後、足元の床に黄色い液体が広がっていた。

投稿者は「こうした行為のせいで配達員全体のイメージが悪くなる」と憤っている。

③ ネットユーザーからは

「自分の住むマンションでもこんなことをするのか」

「いくら急いでもいいもこれは許されない」

といった批判の声が寄せられている。

以上