

【岩見守和】

マンション関係記事

2025 年 10 月

(分量の多い記事に「3 点要約」を入れました)



■本レポートについてのご案内

- ・本レポートは、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、記事を収集・整理したものです。
- ・「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・編集しています。
- ・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。
- ・記載された出典元の 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。

▼『岩見守和のマンション関係記事』バックナンバーはこちら

https://mansion-consulting.co.jp/mi_blog/

～ 目 次 ～

犯罪③

9. ■妻の遺体自宅マンション遺棄…66 歳男逮捕 隣人 110 番通報川崎市 2025 年 10 月 14 日
8. ■マンション高齢夫婦の遺体 妻殺害疑い夫容疑者死亡書類送検 2025 年 10 月 23 日
7. ■大阪 マンションで資産家宅侵入 少年 3 人逮捕 トクリュウ”か 2025 年 10 月 0 日
6. ■大阪市 防犯カメラ空き巣一部始終 40 代男逮捕 朝日 2025 年 10 月 15 日
5. ■マンション無断侵入男逮捕 別件捜査の防犯カメラ映像で疑い強まる 2025 年 10 月 22 日
4. ■沖縄 知らない男が玄たたく」マンション侵入容疑で米兵逮捕 2025 年 10 月 27 日
3. ■メンズエステ店装い性的サービス提供逮捕 マンション 10 か所 60 室 2025 年 10 月 21 日
2. ■マンション拳銃 6 丁や手りゅう弾所持 暴力団組長ら 2 人逮捕 香川 2025 年 10 月 9 日
1. ■わいせつ行為の生配信目的を居住用と偽ってマンション契約か 全国 2025 年 10 月 3 日

犯罪②

6. ■「共連れ」に遭った大学生女性 恐怖で何も考えられなかった 2025 年 10 月 6 日
5. ■「共連れ」防止に AI 活用 今すぐできる対策は？ 日テレ 2025 年 10 月 24 日
4. ■共連れ侵入女子中学生暴行 別事件で有罪判決釈放直後 日テレ 2025 年 10 月 23 日
3. ■マンション共用部で犯罪が多発するワケ LIFULL HOME'S 2025 年 10 月 12 日
2. ■10 月は空き巣が増える？—マンションだから大丈夫油断 NG 日テレ 2025 年 10 月 7 日
1. ■ドアの“のぞき穴”の欠点と今すぐできる防犯対策 2025 年 10 月 19 日

犯罪①

6. ■見知らぬ男らをつなげた掲示板、性犯罪の起点に 朝日 2025 年 9 月 15 日
5. ■わいせつ容疑逮捕 別の女性宅でオートロックすり抜けも 朝日 2025 年 10 月 22 日
4. ■特殊詐欺犯狙う愛知と静岡、金持ちが住むエリアの隣町その理由 2025 年 10 月 24 日
3. ■日本高齢者ダマすの超カンタン…被害総額 50 億円特殊詐欺犯語る 2025 年 10 月 24 日
2. ■日本で大流行の特殊詐欺シナリオは俺が書いた リーダーが激白 2025 年 7 月 2 日
1. ■部下が失敗すると、監禁されて斧で脅される…詐欺パークの内幕 2025 年 7 月 2 日

事件 事故

2. ■高層マンション 76 歳男性庭で死亡 17 階ベランダから飛び降りか 2025 年 10 月 18 日
1. ■名古屋市 1250 世帯で一時停電 マンション自家発電装置からの煙で騒 2025 年 10 月 9 日

火災

5. 東京・中野区の 5 階建てマンションで火災 逃げ遅れ 1 人か TBS 2025 年 10 月 30 日
4. ■松戸市マンション火事 1 人死亡 1 人がのどの痛みを訴える TBS 2025 年 10 月 16 日

3. ■ 鹿児島市でマンション火災「エアコンの室外機が燃えている」 2025 年 10 月 29 日
2. ■ 札幌 5 階建てマンションで火事 30 代男性救助も死亡 2025 年 10 月 29
1. ■ 7 階 JR 博多駅近くのマンション 7 階 火元部屋が全焼高齢女性死亡 2025 年 10 月 28 日

火災保険等

3. ■ 消防設備点検受けないとどうなるの？ 感知器誤発報の意外な原因！ 2025 年 10 月 27 日
2. ■ 不動産屋や管理会社が設定する火災保険はなぜいつもバカ高いのか？ 2025 年 10 月 16 日
1. ■ マンション総合保険が高騰！ 火災保険の 2025 年問題を回避する方法 2025 年 10 月 19 日

防災

5. ■ 武蔵小杉がまたも水没…水害対策がなされないワケ 現代 2025 年 10 月 1 日
4. ■ 都市とマンションの防災・減災 ～どうすれば地震の被害を減らせるのか～ 2025 年 10 月
3. ■ 横浜市都筑区住民 熊本から学ぶ必要な備えマンション防災セミナー 2025 年 10 月 23 日
2. ■ 2 つのタワーマンションが合同で防災訓練 東京・中央区 日テレ 2025 年 10 月 25 日
1. ■ 楽しく身につく「防災？スポーツ」の取り組みを取材 日本テレビ 2025 年 9 月 24 日

行政の動き

6. ■ 国交省 「マンション標準管理規約」を改正します 2025 年 10 月 17 日
5. ■ 国交省 グリーンインフラポータルサイト 2025 年
4. ■ 国交省がオートロック解錠の共通システム開発を支援。 2025 年 10 月 27 日
3. ■ 東京都 専門家の派遣によりマンション管理の適正化を支援します 2025 年 10 月 9 日
2. ■ 東京都、窓大手 3 社と断熱改修促進で協定 2025 年 10 月 24 日
1. ■ 静岡・熱海市 マンションの老朽化と高齢化 セミナー開催 2025 年 10 月 20 日

管理

3. ■ 大変すぎるマンション住民の合意形成 桃尾俊明 2025 年 9 月 1 日
2. ■ 国内管理人は義務にするべきか？ （改正マンション標準管理規約特集②） 2025 年 10
1. ■ 1 階トイレの逆流が止まらない！ 老朽化団地下水道管 7 年間の事実 2025 年 10 月 28 日

タワマン

6. ■ タワーマンション代償に、維持費地獄”とは？ FINANCIAL FIELD 2025 年 10 月 19 日
5. ■ 学校や保育所が足りない江東区を襲う“多子高齢化”異常事態 ゲンダ 2025 年 10 月 24 日
4. ■ 転売ヤー聖地《晴海フラッグ》が映す日本の歪みと東京都の大誤算 2025 年 10 月 24 日
3. ■ 超高層タワマン住民座談会】晴海フラッグ 週刊文春 2025 年 10 月
2. ■ 高市総理誕生でタワマン民が大ピンチ！住宅ローンはさらに上昇も 2025 年 10 月 8 日
1. ■ 築 10 年で売ってよかった元タワマン住人 郊外戸建て住み替え 2025 年 10 月 8 日

老朽化・建て替え等

- 2. ■老朽化タワマンの行く末がわかった！住まい創造研究所 2025 年 10 月 6 日
- 1. ■埼玉タワマンと野ハウス築 50 年建替えできない現状 現代ビジネス 2025 年 10 月 4 日

環境

- 1. ■周辺自治会が鎌倉市に抗議書 マンション開発の個人情報漏えい巡り 2025 年 10 月 9 日

自治会等

- 2. ■マンションの自治会費、任意”でも無視できない理由とは？ 2025 年 10 月 22 日
- 1. ■住民が講師のシニア向けスマホ教室、災害時は助け合い 読売 2025 年 10 月 26 日

高齢化 孤独死等

- 7. ■自宅マンション孤独死 遺族の処分相談に立ち尽くした理由 2025 年 10 月 27 日
- 6. ■兄孤独死マンションで弟も孤独死…高齢姉に複雑怪奇な相続問題 2025 年 10 月 28 日
- 5. ■孤独死から 1 カ月 法的に処分できない「残置物」、解決手法 朝日 2025 年 10 月 13 日
- 4. ■法的に処分できない公営住宅の残置物 国交省対応明示 朝日 2025 年 10 月 14 日
- 3. ■76 歳・実家を手放し身軽に！シニア向けマンションへ 2025 年 10 月 10 日
- 2. ■単身高齢者、大家不安軽減改正住宅セーフティーネット法 産経 2025 年 9 月 29 日
- 1. ■足立区、区営の高齢者住宅で緊急通報が作動せず 区長減給 2025 年 10 月 22 日

サブリース リースバック

- 3. ■マンションサブリース契約」が「大損リスク」でしかないワケ… 2025 年 10 月 15 日
- 2. ■自宅活用し老後資金が手に入ると謳うリースバックトラブル急増 2025 年 10 月 17 日
- 1. ■高齢者狙う不動産「押し買い」 数千万円損失家追われるリスクも 2025 年 10 月 15 日

民泊・外国人

- 7. ■大阪市 特区民泊新規申請受付を「来年 5 月 3 0 日」以降は停止へ 2025 年 10 月 24 日
- 6. ■特区民泊受け付け終了も中国系ペーパー企業駆け込み設立ラッシュ 2025 年 10 月 29 日
- 5. ■大阪市内 10 カ所マンション 60 室違法サービス大規模メンエス 2025 年 10 月 23 日
- 4. ■民泊トラブル 住民の理解を得られる制度に 読売社説 2025 年 1 月 23 日
- 3. ■チャイナタウン化した晴海フラッグ 違法民泊や白タクが横行 2025 年 10 月 11 日
- 2. ■晴海フラッグに早くも立ち込める“暗雲”…男性完全に間違いでした SPA 2025 年 10 月
- 1. ■家賃 3 倍 都内マンション中国人オーナーの《過剰要求》日経 2025 年 10 月 16 日

千代田区

- 2. ■千代田区区長 「異例の要請」から 3 カ月で感じた“変化” 朝日 2025 年 10 月 16 日
- 1. ■新築マンション 5 年間転売禁止千代田 業界人の本音は 2025 年 10 月 27 日

駐車場

- 2. ■機械式立体駐車場死傷事故絶えず… A I 安全管理システム開発中 2025 年 10 月 28 日
- 1. ■立体駐車場の 508 棟が不適合 新明和工業、速やかに改修必要 2025 年 10 月 28 日

リフォーム

- 2. ■中古マンションのリフォーム費用相場はいくら？ LIFULL HOME'S 2025 年 10 月 3 日
- 1. ■東急 Re・デザインから新たなマンションリノベーション・パッケージ2025 年 10 月 17 日

欠陥問題

- 1. ■ブランドマンション床下多数不具合 分譲 40 年、住民側発見 朝日 2025 年 10 月 16 日

裁判 法律

- 3. ■町内会ごみステーション巡る訴訟 和解成立 年間 1 万 5000 円 2025 年 10 月 28 日
- 2. ■置き配対策配達員のオートロックトラブル時の責任は？弁護士解 2025 年 10 月 10 日
- 1. ■マンションと法 標準管理規約の見直しに関する検討会（3）弁護士 豊田秀一

その他

- 2. ■空き家周辺のブロック塀に倒壊危険性略式代執行解体工事着手 2025 年 10 月 20 日
- 1. ■理事経験者おすすめ分譲マンション管理会社、首都圏 2025 年 1 位 2025 年 10 月 25 日

コラム

- 4. ■竹内恒一郎の現場からの手紙(第五十五歩) 2025 年 10 月
- 3. ■管理組合財務会計 数値で見るマンション修繕積立金クライシス 2025 年 10 月
- 2. ■マンションの仕組み花鳥風月 / マンションのグリーンインフラ(①) 2025 年 10 月
- 1. ■橋本ドン 担当フロントマンの動きから管理会社姿勢読み取ると？！ 2025 年 10 月

解説等

- 3. ■1000 万円ダウンの物件も 首都圏マンション 2030 年下落問題 牧野 2025 年 10 月 14 日
- 2. ■マンションとアスベスト、専門家が教える調査の必要性和課題解決策 2025 年 10 月 15 日
- 1. ■定借マンション人気の裏側。メリットデメリット解説 山本久美子 2025 年 10 月 22 日

購入②

- 9. ■晴海フラッグ、転売ラッシュで 8 億円の衝撃！ 2025 年 10 月 23 日
- 8. ■ローン返済より重い維持費地獄へ——月 10 万円新築マンションの衝 2025 年 10 月 10 日
- 7. ■品川の築 18 年 2LDK が 9500 万円 10 年前の 2 倍なのに内見予約殺 2025 年 10 月 12 日

6. ■都心マンション高騰異常か 逆回転させる「3つの要因」 朝日 2025年10月12日
5. ■ペアローンで億ション購入落とし穴、地獄に陥らないための対策 2025年10月
4. ■パワーカップル世帯ペアローン利用急増、マンション購入事情 2025年10月16日
3. ■首都圏の中古マンション価格～隣接する行政区単位での価格差は？～2025年10月17日
2. ■マンション投資東京23区外すとリスク大…エリアと立地条件 2025年10月15日
1. ■中古マンション なぜ名古屋は高騰しない？知名度不足 戸建て意識 2025年10月27日

購入①

7. ■マイホーム、高市政権下で「買い」か「待ち」か…プロが解説 2025年10月23日
6. ■「大規模マンションほどコスパがよい」は本当か？ 徹底比較 平野 2025年10月20日
5. ■マンション2階が選ばれる理由 メリットや見るべきポイント解説 2025年10月15日
4. ■50平米以上マンション買ったのに住宅ローン控除受けられない？…2025年9月29日
3. ■76歳・実家を手放し身軽に！シニア向けマンションへ 2025年10月10日
2. ■単身女性が40代で広めの中古マンションを買ったワケ 老後破綻の注意点 2024年9月9日
1. ■三度の住宅購入で学んだ、後悔しないマンション選びのコツ 2025年10月22日

販売動向

4. ■東京23区、マンション1億3309万円 今年度上半期 時事 2025年10月21日
3. ■価格上昇止まらぬ首都圏マンション、定期借地権付き人気高まる 2025年10月19日
2. ■裕層が好む超高額マンションの3大条件プラスアルファとは 2025年10月17日
1. ■来年前半までは値上がり続ける可能性が高い中古マンションも1億超！2025年10月

業者の動き

7. ■再配達のないマンションへ。スマート置き配が東海で広がる 2025年10月
6. ■全住戸24時間楽器可の防音マンション ピアノ音雪降るレベルに 2025年10月2日
5. ■開始4カ月で運用実績3億円超。マンション管理組合向けの運用商品 2025年8月20日
4. ■アマゾン配達員スマートグラス玄関先誘導、バーコード読み取り 2025年10月23日
3. ■三井不動産、宅配ロッカー空き状況可視化で最適な配達先を案内 2025年10月20日
2. ■ヤマト運輸月380円～の「家財もしも保険」置き配トラブルも補償 2025年10月9日
1. ■マンションの集合玄関もスマホで開けられる！「SwitchBot ボット」 2025年10月20日

宅配関係

2. ■配達員泣かせの「過酷な配達先」【宅配トラブル】 2025年10月31日
1. ■置き配の新たな形 配達員がオートロック解錠 仕組みと安全性 2025年10月30日

海外②

3. ■血だまりの被害者 マンションの騒音トラブルが生んだ悲惨な結末 2025年10月30日

2. ■ 韓国マンションのエレベーターで一家 3 人を襲撃…容疑者死亡 2025 年 10 月 14 日
1. ■ マンション 23 階手すりに足が引っかかり逆さづり、自死試みた若い女 2025 年 10 月 3 日

海外①

6. ■ 日本人所有は 220 戸 外国人のソウルのマンション購入拡大、背景 2025 年 10 月 07 日
5. ■ 李大統領「不動産価格は過大評価、爆弾押し付け合い…必ず爆発する 2025 年 10 月 15 日
4. ■ 規制前に買おうマンション価格上昇火をつけた非江南・漢江ベルト 2025 年 10 月 9 日
3. ■ 15 億ウォンくらいなら庶民向けマンション 怒りをかう李在明政権 2025 年 10 月 24 日
2. ■ 李大統領「住宅価格問題、是正なければ失われた 30 年に 2025 年 10 月 27 日
1. ■ ニューヨークで高層住宅が一部崩壊 その瞬間 ガス爆発か TBS 2025 年 10 月 2 日

犯罪③

9. ■妻の遺体自宅マンション遺棄…66 歳男逮捕 隣人 110 番通報川崎市 2025 年 10 月 14 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/945179>

概要

①神奈川・川崎市のマンションで、妻とみられる女性の遺体を遺棄した疑いで 66 歳の男が逮捕されました。2025 年 9 月上旬から川崎市中原区の自宅マンションの一室に妻とみられる女性の遺体を遺棄した疑いが持たれています。

②13 日、「隣の部屋から臭いがする」と住民から 110 番通報があり、駆けつけた警察官が布団の上で亡くなっている女性の遺体を見つけたということです。容疑者は「妻の遺体を自宅に放置し、遺棄したことに間違いない」と容疑を認めている。

8. ■マンション高齢夫婦の遺体 妻殺害疑い夫容疑者死亡書類送検 2025 年 10 月 23 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/2246105?display=1>

概要

①今年 3 月、福岡市中央区のマンションで入居者の高齢夫婦の遺体が見つかった事件です。警察は、自宅の浴室で 70 代の妻を殺害した疑いで、70 代の夫を容疑者死亡のまま書類送検しました。今年 3 月 2 日の夜、中央区唐人町にあるマンションの駐車場で 70 代の夫が倒れているのが見つかりその後、死亡が確認されました。

②さらにおよそ 3 時間後には自宅で 70 代の妻が服を着たまま顔を浴槽に浸けた状態で死亡しているのが見つかりました。70 代の妻の死亡原因は溺死でした。

③警察は現場の状況などから 70 代夫が妻を殺害した後、自殺した疑いが強まったとして、22 日、夫を容疑者死亡のまま殺人容疑で書類送検しました

7. ■大阪 マンションで資産家宅侵入 少年 3 人逮捕 トクリュウ”か 2025 年 10 月 0 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=22601>

概要

①大阪府堺市内で資産家の男性の住むのマンションに侵入し、部屋の玄関扉をバールでこじ開けて侵入しようとした疑いで、少年を含む 3 人が逮捕されました。

邸宅侵入・建造物損壊・住居侵入未遂の疑いで逮捕されたのは無職の 25 歳の男と 18 歳の男、16 歳の少年です。

②3 人はことし 6 月、堺市戎之町西のマンションに侵入し、住人男性（70 代）の部屋の玄関扉をバーでこじ開け、侵入しようとした疑いがもたれています。

25 歳の男は「全く覚えがない」と容疑を否認し、他の 2 人は容疑を認めています。

男性は資産家で 3 人は事前に情報を入手し金庫を窃む目的で侵入しようとしたとみられ匿名・流動型犯罪グループ「トクリュウ」の犯行の疑いがあるとみて調べています。

6. ■大阪市 防犯カメラ空き巣一部始終 40 代男逮捕 朝日 2025 年 10 月 15 日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_33767.html

概要

①大阪市内のマンションで、住民が外出した時間を狙って忍び込み、現金を盗んだとして、40 代の男が逮捕されました。

防犯カメラには被害の一部始終が映っていました。防犯カメラの映像では、男がスマートフォンのライトを頼りに部屋を物色しています。

住人が帰ってきたときには、現金数万円がなくなっていました

②8 月から約 1 カ月半の間に立て続けに 3 回空き巣被害に遭い、あわせて現金約 10 万円が盗まれたということです。

③14 日、大阪府内に住む 40 代の男を住居侵入と窃盗の疑いで逮捕しました。

男は容疑を認めていて、警察は部屋に入った手口などを調べています。

5. ■マンション無断侵入男逮捕 別件捜査の防カメ映像で疑い強まる 2025 年 10 月 22 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202510/0019619795.shtml>

概要

①無断でマンションに侵入したとして、兵庫県警捜査 1 課と灘署は 22 日、邸宅侵入の疑いで、神戸市灘区に住む会社員の男（31）を逮捕した。

②9 月 12 日の午前 2 時～8 時 20 分ごろと午後 6 時 15 分～6 時半ごろ、灘区内のマンションの敷地内に無断で侵入した疑い。

男は翌 13 日未明に、同じマンションの一室に侵入し、就寝中だった女子中学生にわいせつな行為をした疑いが持たれており、10 月 2 日に県警が逮捕。敷地内の防犯カメラの映像を精査したところ、9 月 12 日にも侵入した疑いが強まったという。

（神戸新聞）

4. ■ 沖縄 知らない男が玄たく」マンション侵入容疑で米兵逮捕 2025 年 10 月 27 日

<https://ryukyushimpo.jp/news/national/entry-4723280.html>

概要

①沖縄県警うるま署は 26 日、うるま市内のマンションに侵入したとして、建造物侵入容疑で米軍キャンプ・コートニー所属の海兵隊上等兵（20）を逮捕した。「入っては駄目だ」と書いていなかった」と容疑を否認しているという。

②26 日午前 3 時 5 分ごろ、うるま市のマンション敷地内に正当な理由なく侵入した疑い。

住人から「知らない男が玄関ドアをたたいている」との通報があった。

③警察官が廊下で容疑者を発見した。同容疑者には酒が入っていたという。

マンション入り口はオートロックだった。署が詳しい経緯を調べている。

3. ■ メンズエステ店装い性的サービス提供逮捕 マンション 10 か所 60 室 2025 年 10 月 21 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20251021/GE00069187.shtml#>

概要

①大阪市のマンションで違法に性的なサービスを提供したとして、メンズエステ店などを経営する男らが逮捕されました。容疑者（47）ら男3人です。

②去年 12 月から今年 7 月にかけて、店舗型風俗店の営業が禁止されている大阪市中央区や都島区などのマンションで女性従業員に性的なサービスを提供させた疑い。

京橋駅や堺筋本町駅周辺などのマンション 10 か所で約 60 室を借りて違法営業をしていて、1 か月で約 5000 万円の売り上げがあったということです。

摘発を逃れるためにメンズエステ店を装っていたとみて捜査しています。

2. ■ マンション拳銃 6 丁や手りゅう弾所持 暴力団組長ら 2 人逮捕 香川 2025 年 10 月 9 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rsk/2218676?display=1>

概要

①今年 7 月、高松市花ノ宮町のマンションで、拳銃や実弾などを所持していた疑いで、暴力団組長の男ら 2 人が昨夜、逮捕されました。

高松市屋島西町の指定暴力団六代目山口組傘下の組織の組長の男（58）と高松市生島町の農業の男（70）の 2 人。

②2 人は共謀し、今年 7 月 8 日の午後 3 時ごろ、高松市花ノ宮町のマンションの部屋で、回転弾倉式拳銃 4 丁、自動装てん式拳銃 2 丁、実弾 27 発と手りゅう弾 1 個を所持した疑いが持たれています。

③警察が別の常習賭博事件で関係先を捜索した際に発見したものです。

認否は明らかになっていません。

1. ■わいせつ行為の生配信目的を居住用と偽ってマンション契約か 全国初摘発 2025 年 10 月 3 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000457139.html

概要

①海外のアダルトサイトでのわいせつ行為生配信事件で、配信するために借りたマンションの一室を居住用と偽って契約したとしてライブ配信会社の社長が逮捕されました。

容疑者（28）は 5 月、神奈川県相模原市にあるマンションの一室について、わいせつ行為を配信するスタジオとして使う目的にもかかわらず、居住用と偽って契約した疑いが持たれています。

②容疑者は間取りが 3LDK の約 70 平方メートルの部屋を借りていて、各部屋には撮影機材や照明などが設置され、ドアには「使用中」などと書かれたプレートもありました。

この部屋で自身の会社に所属する少なくとも 10 人の女性がわいせつな行為を生配信したということです。出演する女性たちはカレンダーアプリでスケジュール管理をされていて、出演したい日をアプリを通して申し込んでいました。

③容疑者が去年 2 月から約 1 年半で 1 億 8000 万円以上を稼いでいたとみて調べています。

わいせつな行為を生配信することを隠してマンションの部屋の契約をした詐欺事件は全国で初めての摘発ということです。

犯罪②

6. ■「共連れ」に遭った大学生女性 恐怖で何も考えられなかった 2025 年 10 月 6 日

<https://news.jp/i/1347762898044257029>

概要

①パナソニックが 4 月にオートロック付きマンションに暮らす男女 800 人に尋ねた調査で、26・6%が「不審者の共連れに遭ったことがある」と回答した。

②県警の直原順一・減らそう犯罪情報官は、帰宅時はなるべく明るく人通りが多い道を選ぶよう求め、「しばしば周囲を確認し、警戒しているとのサインを出すのが有効」と強調する。

③仮にエレベーターなどで不審者と 2 人きりになりそうな場合は「電話をするふりをしてその場をやり過ごして」。

ヘッドホンやイヤホン装着、歩きながらのスマートフォン操作はつけられていることに気付きにくいとして注意を促している。

（中国新聞社）

5. ■「共連れ」防止に AI 活用 今すぐできる対策は？ 日テレ 2025 年 10 月 24 日

<http://news.ntv.co.jp/category/society/a7094808f78d4966aa558fced760e9e>

3 点要約

1. 住民の不安と自衛行動

事件が相次ぐ中、若い女性や会社員が「後ろを振り返る」「暗い道でイヤホンをしない」など、日常的に防犯意識を高めている。

2. AI を活用した防犯システムの導入

千葉県船橋市のマンションでは、顔認証と AI 解析で「共連れ」を検知する仕組みを導入。未登録者が同時に入るとフラッシュライトや警告音で住人に知らせ、退避行動を促す。

3. さらなる AI 防犯技術と警視庁の注意喚起

AI カメラが骨格や姿勢を解析し、暴力や異常行動を検知して管理人に通知するシステムも開発。警視庁は「周囲確認」「距離を保つ」「エレベーターに同乗しない」「不安なら 110 番通報」を基本的な対策として呼びかけている。

概要

①事件が相次ぐ中、街ではこんな声が聞かれました。

1 人暮らしをしている 20 代の女性は「親に対策した方がいいんじゃないかと言われ、こまめに後ろを振り返るようにしている」。

20 代の会社員は「帰り道に後ろをついてこられることがけっこうある。暗い道でイヤホンをしないようにしている」と話していました。

② 共連れの被害をどうしたら防ぐことができるのか、考えていきます。

まずは AI を活用した取り組みです。

千葉県船橋市の賃貸マンションの出入り口です。扉に貼られているのが「共連れ検知作動中」と記されたステッカーです。このマンションは、最近新たにできた「共連れを検知するシステム」が導入されています。

まず、マンションの住民全員の顔を事前に登録し、顔認証をしてドアを解錠します。

「扉が解錠されます。（扉の）上に設置されている検知器で（AI で）画像解析して、何人ここを通るのかカウントできる」「未登録ユーザーと判定されて、1 人しか顔認証していないのに 2 人入った共連れを検知して、フラッシュライトが光っています」「共連れの可能性があることを、住人にお知らせする。

そうすることで退避行動につながったり、一度外に出て安全を確認するとか、エレベーターと一緒に乗らないなど、自衛の行動につながると考えています」

（顔認証していない）友だちや家族と一緒にいる場合、フラッシュライトは光ります。ただ、あくまでも「住人が共連れに気づいていない時に異変を知らせるもの」なので、安全ならそのまま通りすぎて問題ないということです。

8 月末からマンションなどへの提供を開始したといい、フラッシュライトのほかにも警告音を流したり、管理人に即座に通知が届くなどのシステムも導入できるということです。

③ AI を使ったシステムは、ほかにもあります。

エレベーターホールの前で男性が刃物で脅される場面を再現しています。この様子を AI のセキュリティカメラが捉えると…。

「いま異常が出ました。襲われている場合には手を上げるとか、脅迫する人はナイフとか鋭利なものを突き刺していると思うんですけど、そういう行動を（被害者と加害者）両方の行動を捉えて判定しています」人の骨格や姿勢の変化を学習した AI が「暴力行為だ」と検知し、管理人などに知らせることができるというシステムです。気分が悪くなって倒れてしまった場合も、検知できる。

④ 私たちがすぐできる対策を、警視庁に聞きました。

- 家に入る時には不審者や車両がないか、周囲を確認する。
- 不審者がすり抜けてきたら距離を保つ。
- 部屋に向かわず、外に出て安全を確認する。
- 絶対にエレベーターなど個室や狭いところに、一緒に入らないでください。
- 万が一、エレベーターと一緒に乗ってしまったら、非常ボタンを押せる場所に立ちましょう。

不審者かどうか微妙なラインだったとしても、不安になったら遠慮せずに 110 番してほしいということです。

4. ■ 共連れ侵入女子中学生暴行 別事件で有罪判決釈放直後 日テレ 2025 年 10 月 23 日 https://gestjapan.com/?gad_source=5&gad_campaignid=1341249825&gclid=EAIaIQobChMIuqbupOq8kAMVyE_DBh2MeRGQEAEEYASAAEgL2cPD_BwE

概要

- ①帰宅中の女子中学生に暴行を加えたとして男が逮捕されました。
男は女子中学生のあとをつけ、“共連れ”の手口でオートロックの玄関から侵入したとみられる容疑者（23）「女性が1人で歩いているのを見かけ、からだを触りたくなった」
- ②今月20日の夕方、さいたま市内のマンション敷地内で帰宅途中の女子中学生が被害に遭いました。女子中学生に後ろから近づくと、口を押さえ、首に腕を巻き付けて引き倒すなどの暴行をした疑いがもたれています。
このとき「殺すよ」こう脅したということです。女子中学生が抵抗し容疑者は逃走。女子中学生の父親からの通報で事件は発覚しました。
- ③共連れ後、女子中学生とともにエレベーターに乗り込み、同じ階で降りたあと、犯行に及んだとみられています。2人に面識はなかったということです。
容疑者は女子中学生のあとをマンションにつく数分前からつけていたといいます。
- ④容疑者は事件当日、群馬県にある前橋地裁太田支部でスーカール規制法違反などの罪で執行猶予付きの有罪判決を受け、釈放されたばかりでした。
容疑を認めているということです。釈放当日に…帰宅中の女子

3. ■ マンション共用部で犯罪が多発するワケ LIFULL HOME'S 2025 年 10 月 12 日 <https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/social-issues/current-topics59/>

3 点要約

1. マンションでの性犯罪リスク

警視庁の統計によると、不同意性交等の発生場所の最多は「中高層住宅」で 27.9%。オートロック付きマンションでも「共連れ」「すり抜け」で侵入されやすく、安心とは限らない。

2. 共用部の死角と犯行環境

エントランスや廊下などは人通りが少なく、犯人にとって絶好の犯行場所。特に玄関の解錠時は無防備になりやすく、室内侵入後は外部から気づかれにくい危険がある。スーカール被害も「面識なし」が一定数あり、誰でも狙われる可能性がある。

3. 防犯意識と具体的対策

「振り返り」で警戒心を示す、歩きスマホやイヤホンを避ける、エレベーター同乗者を確認するなど日常習慣が重要。さらに、防犯カメラや照明の強化、住民コミュニティの活性化が犯罪抑止につながる。

概要

①警視庁が発表した「令和6年版東京の犯罪」によると、令和6年中に都内で認知された不同意性交等の発生場所で最も割合が高いのは「中高層住宅」で、全体の27.9%を占めました。

また、不同意わいせつも「中高層住宅」が発生場所となるケースが12.5%となっています。

集合住宅、特にマンションが性犯罪の舞台となりやすいという現実です。

「安心」のイメージが強いオートロックを備えたマンションですら、決して安全な場所とは言い切れません。住民の後ろについて侵入する「共連れ」や、「すり抜け」といった手口を使うことで、オートロックは簡単に突破できます。

「オートロックがあれば安心」という思い込みは、大きなリスクになると言えるでしょう。

②多くの住民が利用するはずの共用部が、なぜ犯罪の温床となってしまうのでしょうか。

そこには、マンション特有の「死角」と、犯行を容易にする「環境」が深く関わっています。

その最大の理由は「人気がない」ためです。エントランスやエレベーター、廊下、階段などは、住民が行き来する時間がごく限られており、ほとんどの時間は誰もいません。犯人にとっては、絶好の犯行場所となっています。

特に、玄関の鍵を開ける瞬間は最も無防備になりやすく、油断していると室内に押し込まれてしまう危険性があります。一度室内に侵入されてしまうと、外部から気づかれにくく、逃げ出すことも困難です。

③警察庁の統計によると、昨年1年間に相談があったストーカー事案1,455件のうち、加害者と被害者の関係が「面識なし」のケースは10.2%（149件）にのぼる。

このことから、誰しもが見知らぬ第三者から危害を加えられる可能性があることがうかがえます。

マンションに入った直後はもちろん、そこに至るまでの道のりにも、十分に警戒が必要と言えるでしょう。

④マンションのセキュリティ設備に頼るだけでなく、住民一人ひとりが高い防犯意識を持つことが欠かせません。

すぐに実践できる護身術や習慣をご紹介します。

●最も簡単で効果的な「振り返り」という護身術

尾行されているかもしれないと感じた時、最も簡単で効果的な対策は、「後ろをよく振り返る」尾行のブロから見ても、一番やりにくいのは、よく後ろを振り返る人です。頻繁に振り返ることで、「私は警戒していますよ」というメッセージを相手に送ることができます。

これにより、犯人は「気づかれているか かもしれない」「この人は狙いにくい」と感じ、犯行を諦める可能性が高まるのです。

また、相手との距離を保つことにもつながり、万が一の際に逃げる時間を稼ぐことができます。

⑤今日から実践したい、帰宅時の注意点と習慣

「歩きスマホ」やイヤホンで音楽を聴きながらの移動は、視覚と聴覚を塞ぎ、周囲への注意力を著しく低下させます。犯人から見れば、それは「無警戒なターゲット」のサインです。

- ・移動中の「ながらスマホ」をやめる
- ・オートロックを開ける前に一呼吸
- ・エレベーターは同乗者を確認してから
- ・危険を感じたら迷わず110番

●ハード面の強化：

防犯カメラや照明で「見せる防犯」を防犯カメラの増設

共用部の照度アップ

防犯性能の高い建物部品（CP 部品）の活用

●ソフト面の対策：

住民コミュニティの活性化が最大の抑止力に設備投資だけでなく、住民同士のつながりを育むことも、強力な防犯対策のひとつです。

活気のあるコミュニティは、犯罪者が最も嫌う環境です。

・挨拶の励行

・定期的な情報提供

2. ■ 10 月は空き巣が増える？—マンションだから大丈夫油断 NG 日テレ 2025 年 10 月 7 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/d2c509fd09b54f1fb347a92a3b6d098f>

3 点要約

1. 侵入窃盗は秋に増加

法務省の犯罪白書によると、住宅対象の侵入窃盗は 10 月（1720 件）、11 月（1621 件）が最多で、秋に件数が増える傾向がある。

2. 増加の背景と注意点

秋の「無施錠」や行楽シーズンによる留守、さらに台風などが被害増加の要因。ほかにも休暇期の 3 月や 8 月も狙われやすい。

3. 住民の意識と実態

マンションは一軒家より安全と考える人が 87.1%と多数だが、短時間の外出時に鍵をかけない人も約 38.4%おり、防犯意識の甘さが課題となっている。

概要

①法務省の犯罪白書（令和 4 年版）による、住宅を対象とした 4 年前の空き巣などの侵入窃盗の月ごとの認知件数のグラフがあります。

一番多い月は 10 月で 1720 件、2 番目が 11 月で 1621 件です。秋に増えることが分かります」

②防犯アドバイザーの京師美佳さんに聞きました。

まず 1 つ目は、秋の無施錠です」

「窓を開けて気持ちいいなと思って、そのまま家を出てしまうこともありそうですね」

「0 月に侵入窃盗が多い理由の 2 つ目は行楽シーズンです。

出かける機会が増え、留守が増えるので注意が必要です。

10 月と 11 月に被害が多いですが、他には 3 月と 8 月が多くなっています。やっぱりお休みです。家を空ける機会が多くなると狙われやすくなります。

「秋の無施錠、行楽シーズン、台風にはご注意くださいと思います」

③パナソニックの調査によると、マンションは一軒家に比べてセキュリティーが高いため安全だと答えた人は『とても思う』『やや思う』を合わせて 87.1%でした」

「ゴミ出しや郵便ポストの確認といった短時間の外出の際に鍵をかけずに外出しますか？という質問に対して、『よくある』『たまにある』は 4 割近い 38.4%。

(2025 年 10 月 6 日『news every.』)

1. ■ドアの“のぞき穴”の欠点と今すぐできる防犯対策 2025 年 10 月 19 日

<https://saita-puls.com/40325>

概要

①玄関ドアのドアスコープで気を付けたいのが、“サムターンまわし”と呼ばれる手口です。

ドアスコープから工具を差し込み、玄関の内側についているツマミを回して解錠するというものです。空き巣がこの方法を使い、しっかり施錠していた家に侵入した事例もあります。

②また、通常は外からドアスコープをのぞいても室内を確認できませんが、特殊な道具を使って中をのぞく事例もあります。このように、玄関のドアスコープをそのままにしていると、犯罪の被害に遭うリスクがあります。

③ドアスコープの防犯対策を行って、被害に遭うリスクを減らしましょう。

1. 防犯カメラを取り付ける
2. のぞき穴にカバーを付ける

(三木ちな)

犯罪①

6. ■見知らぬ男らをつなげた掲示板、性犯罪の起点に 朝日 2025 年 9 月 15 日

<https://digital.asahi.com/articles/AST9D4W04T9DUTIL00WM.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

3 点要約

1. 匿名掲示板を介した性犯罪事件の発生

東京都板橋区や大阪府で、匿名掲示板を通じて知り合った複数の男が女性に性的暴行を加える事件が発生。元交際相手が「レイプ募集」投稿を行い、応募者が指示に従って犯行に及ぶなど、掲示板が犯罪の媒介となっている。

2. 掲示板の危険性と警察の対応

掲示板には「趣味の範囲」と注意書きがある一方で、承諾不明の個人情報とともに「レイプしてあげて」といった投稿が散見される。警察庁はインターネット・ホットラインセンター（IHC）を通じて削除依頼を行うが、「有害情報」は違法と断定できず削除が不透明。昨年 152 件の通報のうち約半数が削除された。

3. 削除対応の限界と強化の必要性

SNS は信用維持のため削除対応が比較的迅速だが、個人管理の掲示板は過激投稿を閲覧数増加に利用し削除に応じない傾向が強い。犯罪学者は、ダークウェブでの犯罪情報拡散も増えている現状を踏まえ、凶悪犯罪につながる情報には削除依頼以上の強い措置を取れる仕組みづくりが必要だと訴えている。

概要

①「レイプしたい人募集。報酬金 3 万円」。

ネット上のこんな投稿を見た男が、投稿者の指示を受けて性的暴行をしたとして逮捕・起訴された事件があった。

なぜ、こんな事件が起きたのか。対策は――。

②東京都板橋区のマンションで 6 月 2 日未明、20 代女性が点検業者を装って侵入してきた男に性的暴行を加えられる事件があった。

事件から 11 日後、警視庁は住居不定・職業不詳の男（25）を不同意性交などの疑いで逮捕、起訴された。

男は、匿名掲示板の投稿に応募したなどと説明。女性の元交際相手の男（27）が、掲示板に性的暴行を依頼する投稿をしていたといい、27 歳の男も同容疑で逮捕、起訴された。

③元交際相手の男がネット掲示板に「レイプしたい人募集中。合意なしです。

トラブルになりません」などと書き込んだとみられ、SNS の ID も載せていた。SNS で 25 歳の男とやり取りを始め、女性の住所を伝え、侵入方法などを指示したとされる。

「怖い思いをさせて、彼女の気を引こうとした」と供述したという。

応じた男は「性欲を発散したかった。検索したらヒットした」と話したという。

警視庁はこの掲示板の他の投稿にも応募していたとみている。

④面識のない2人の男をつないだ匿名掲示板を見てみると、性的な行為について「双方が理解し、趣味の範囲で楽しむため」との注意書きがあるものの、承諾を得ているかわからない人の名前や住所、連絡先とともに「レイプしてあげて」などと書かれたものが複数あった。

⑤ネット掲示板が犯罪に悪用される事件は、ほかでも起きている。

大阪府内のマンションで6月、オートロックをすり抜けて20代の女性に性的暴行を加えたなどとして、男3人が大阪府警に不同意性交致傷容疑で逮捕された（その後、同罪などで起訴）。

3人はネット掲示板を通じて知り合ったといい、「性的暴行に興味のある3人で見ず知らずの女性に暴行した」などと供述した。

お互いをアルファベット1文字で呼び合い、本名は知らなかったという。

⑥ネット掲示板が犯罪の起点になっていることについて、ある捜査幹部は「最大限警戒している」としたうえで、「違法な投稿を放置している掲示板もあり、悪質な場合は摘発も検討していく」と話した。

殺人や不同意性交などに当たる犯罪を依頼するような書き込みがあった場合、警察や行政はどうか対応しているのか。

ネット掲示板やSNSに掲載された問題がある書き込みの通報先としては、警察庁から委託されたインターネット・ホットラインセンター（IHC）がある。

「違法情報」や「有害情報」に該当すれば、IHCはサイトの管理者らに削除などの対応を依頼している。殺人などの犯罪行為を依頼する書き込みのうち、それらの行為の被害者になりうる人の名前や住所なども書かれていれば、ガイドライン上、「有害情報」に分類される。その後、IHCは削除などの対応をするよう依頼するが、「有害情報」の場合はただちに違法とはいえないため、事業者が削除するかは不透明だ。警察庁によると、こうした犯罪に関する通報は昨年152件あり、このうち半数超の79件が削除された。高額な報酬をちらつかせるなどしていれば、犯罪実行者を募集する「闇バイト」の書き込みに該当する可能性がある。

今年2月末から「闇バイト」募集の書き込みは「違法情報」に分類され、事業者が削除に応じる可能性は「有害情報」より高くなったという。

⑦立正大学の小宮信夫教授（犯罪学）は「ネット掲示板はSNSより削除依頼に応じない傾向が強い」と指摘する。

SNSは、問題がある投稿を放置すると企業の信用に関わるため対応することが多い。

一方、個人が管理しているような掲示板では、過激な投稿が閲覧数の増加につながるため削除依頼に応じないことがあるという海外では通常の検索サイトからはアクセスできない「ダークウェブ」上の闇サイトへの犯罪情報の書き込みが増えているという。書き込みが犯罪の温床にもなっていることを踏まえ、「凶悪な犯罪につながる情報については、削除依頼よりも強い措置に踏み込むような仕組みづくりを検討するべきだ」と訴える。

5. ■わいせつ容疑逮捕 別の女性宅でオートロックすり抜けも 朝日 2025 年 10 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASTBQ1BN1TBQUTIL005M.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

概要

①面識のない女性にわいせつな行為をしたとして、警視庁は 22 日、無職（23）＝東京都足立区花畑 2 丁目＝を不同意わいせつの疑いで逮捕し、発表した。

7 月 6 日午前 0 時ごろ、東京都渋谷区の雑居ビルのエレベーター前で、20 代女性の尻を触った。

②この約 1 時間後、豊田容疑者は別の 20 代女性の自宅に侵入しようとした疑いもある。

署は、女性がマンションのオートロックを解除した際、後ろからつけてすり抜ける「共連れ」と呼ばれる手口で建物に入った後、一緒にエレベーターに乗り、女性が部屋の鍵を開けた際に侵入しようとしたとみている。女性が「やめて」と大声で叫ぶと、立ち去ったという。

オートロックをすり抜ける際に靴を脱いだとみられ、署は、足音を消す目的があったとみている。

③いずれも容疑を認め、「渋谷にはナンパ目的でいった」と供述しているという。

容疑者と被害女性 2 人に面識はなかった。

防犯カメラの映像などから特定した。

4. ■特殊詐欺犯狙う愛知と静岡、金持ちが住むエリアの隣町その理由 2025 年 10 月 24 日

<https://gendai.media/articles/-/158862>

3 点要約

1. 特殊詐欺の手口とターゲット選定

詐欺グループは固定電話から接触し、数日間かけて信頼を得る。狙いは「富裕層地域の隣」や地方の経済力ある地域で、警戒心が薄い住民を標的にする。高齢者にはスマホを買わせ、履歴が残らない「シグナル」など秘匿性の高いアプリを使わせて通信を隠す。

2. 組織運営と内部事情

詐欺グループは「会社」のように売上目標や改善会議を行い、営業経験者がリーダーとなって部下を指揮。暴力やパワハラは禁止される一方、売上が低いと台湾マフィアから虐待を受ける。部下の士気を高めるために飲食や風俗、ドラッグを提供するなど、組織的なマネジメントが行われていた。

3. 収益と引退の意向

筆者が取材した人物は 3 年間で 3 億円以上を稼いだが、途中で全財産を没収され、現在は約 8000 万円を保有。罪悪感を抱えつつも「仕事」と割り切って続けてきたが、日本市場の縮小や対策強化を理由に「足を洗う」意向を示し、捕まらない自信を持っている。

概要

①筆者の取材に応じた坂崎靖幸氏（仮名・30代）1線と2線からの連絡は、数日間かけてリアリティを演出し、「顧客」にしっかり信じてもらうんです。

経験上、3日間連絡を続けられれば、絶対にイける。信頼を勝ち取るために、1回の通話にもできるだけ時間をかけます。

②最初の電話は固定電話にかけることが多いですね。

狙い目は「カネ持ちが住んでいる地域の隣」です。

たとえば白金台のようなわかりやすいカネ持ちが住む地域は、他の詐欺グループもまっさきに狙うので、住民側の警戒心が強い。

しかし、その隣の地域だと、住民はおカネを持っている割に警戒していないんですよ。

地方で言えば、愛知や静岡がオイしかった印象です。ほどほどに田舎で騙されやすいのに、東海道沿いで経済力のある地域なので。

③いっぽう、東京は警戒心が強い。

東北はカネがない。

関西は「顧客」の態度が悪くて、やり取りするだけでこちらの電話のかけ子が精神的に消耗してしまう。なので、どちらかといえば避けていました。

テクニカルな話をする、どこの特種詐欺グループも最初は固定電話にかけて、やりとりの途中でメッセージアプリの通話機能に移行させます。通信内容を秘匿する必要がある、これは欠かせないプロセスなんです。

④「あなたのため」と説得して、高齢者にスマホを買わせ、アプリをインストールさせるのは一苦勞です。物忘れの多い人だと、スマホをすぐになくすので、1人に5回くらい買わせたこともあります。

とにかく「通信の安全のため」と言い聞かせ、こちらで準備したマニュアルに従い丁寧にサポート。根気強く進めます。

ウチは必ず、秘匿性の高い「シグナル」というアプリを使わせていました。通話やメッセージの履歴が残らないというメリットもありますが、日本の本物の警察や国家公務員も使うツールなので、使う理由を説明しやすいんです。

他のグループはLINEを使うことが多いですが、LINEは運営側に詐欺アカウントを利用停止にされやすい欠点がある。高齢者でも、最初から使っている人が多い点はメリットなのですが。

⑤大金を払わせた後は、最寄りの警察署に「顧客」を誘導して、「電話の指示に従いおカネを振り込んだと言ってください」と伝えて保護させます。

理由は自殺防止のため。俺たちは特殊詐欺をやっていますが、人を殺したいわけじゃない。寝覚めが悪くなる結果は避けたいわけです。警察に相談したところで、こちらが捕まることはないですから。

⑥「上」にいる台湾マフィアからは余計なことをするなと言われますが、日本人としての職業的良心です。

アフターケアまでしっかりやらないと。

俺の最終学歴は高卒です。3年前に風俗店のボーイだったときに勤め先が摘発を受け、留置場で知り合った中国人マフィアから、特殊詐欺拠点に誘われました。働き始めた初日、北関東の気弱な大学生に40万円をむりやり振り込ませました。罪悪感が大きかったですが、カネを稼ぐにはこれしかないと思って続けて、最初の2週間で3000万円の「売り上げ」を出しました。

⑦園区の日本人は、個々の詐欺グループを「会社」と呼び、売上目標を設定したり、生産性を上げるための「カイゼン」会議を繰り返したりと、中身もかなり会社に近いノリです。

当初は強かった罪悪感も仕事だと割り切れれば薄れていきました。

俺は日本で営業職の経験もあったので、この仕事に向いていたようです。気づけばリーダー格になり、最大で 40 人くらいの部下を指揮していました。

⑧部下の 9 割は男。年齢層は 20～30 代が多めでした。

騙されて日本から園区に送り込まれた連中はモチベーションが低いので、「来たからには半年は頑張ろう」と励まし、稼ぐ気満々で来たやつには「いっしょにチームで前に進もう」みたいな感じで、部下をマネジメントしていました。業務内容以外は、リアルの会社の管理職と変わらない感覚でしたね。社内では暴力やパワハラも厳禁です。

⑨とはいえ、売り上げが上がらないと「上」の台湾マフィアに虐待されます。

俺自身、目の前で中国人が頭を銃で撃たれるのを 3 回くらい見せられました。脅して言うことを聞かせるのが目的でしょう。

部下のモチベーションを上げるために、園区内のレストランや風俗店にも、自分のおごりでよく連れていきました。1 か月で 1500 万円くらい部下のために使ったこともあります。希望者にはドラッグもおごりました。なかでも人気なのが、覚醒剤や MDMA をミックスした「ハッピーウォーター」と呼ばれるドラッグ。媚薬としての効果が高く、女遊びとの相性がいいんです。園区には東南アジア中から風俗嬢が集まってくる。

⑩俺が 3 年間で稼いだカネは 3 億円以上。ただし、途中でいちど部下の不祥事が原因で、「上」に全財産を没収されています。

部下を管理するために散財したこともあり、現在の手元の資産は 8000 万円くらいでしょうか。

自分の希望としては、そろそろ足を洗いたい。特殊詐欺はまだ儲けられますが、日本の市場は大きくないし、対策も進んできた。辞める潮時ですよ。足を洗っても、自分が絶対に捕まらない自信もありますからね。

（「週刊現代」2025 年 10 月 27 日号）

3. ■日本高齢者ダマすの超カンタン…被害総額 50 億円特殊詐欺犯語る 2025 年 10 月 24 日

<https://gendai.media/articles/-/158861>

3 点要約

1. 巨額の特種詐欺の実態

坂崎氏（仮名）は東南アジアの「園区」を拠点に、3 年間で約 50 億円を荒稼ぎ。月の「売上」が 2～3 億円に達するなど、日本の高齢者を中心に巨額の金銭を騙し取っていた。

2. 巧妙な「3 線方式」の手口

詐欺は 3 人 1 組で進行。①カード会社を装うオペレーター役、②優しい警官役、③威圧的な検事役がアメとムチを使い分けて心理的に追い込み、現金や貴金属を受け子に回収させる仕組み。大企業経営者や弁護士、警察 OB も騙された事例がある。

3. 組織構造と利益分配

役割ごとに数%の取り分があり、残りは台湾マフィアなど上層部に吸い上げられる。電話に時間をかけるほどリスクは高まるが、坂崎氏は緻密な演出で「顧客」を信じ込ませるスキームを確立していた。

概要

①電話を使った特殊詐欺には約3年前から従事してきました。

最初の月の「売り上げ」（＝被害金額）が9000万円。その後は一度も1億円を切ったことがなく、月に2億～3億円の「売り上げ」をコンスタントに上げてきました。

1回あたりの（被害）金額が3000万円を上回らないと、燃えない体質になってしまいましたよ。

②東南アジアを拠点にした特殊詐欺への日本人の関与が続々と明らかになっている。

その多くは、「園區」（パーク）と呼ばれる出入り口が封鎖された中華系工業団地に詐欺拠点を置き、日本に住む高齢者に電話をかけ、警官などを騙って巨額の金銭を騙し取るという手口だ。

10月1日にも、愛知県警など6県警合同捜査本部が、カンボジア北西部のポイペトを拠点に特殊詐欺をおこなっていた男女29人の再逮捕を発表した。

坂崎靖幸氏（仮名・30代）は、カンボジアの某拠点を根城に、50億円を荒稼ぎした対日詐欺チームの「エース」。

筆者は『週刊現代』7月7日号で園區の実態をレポートしたが、詐欺拠点の取材中に出会った彼にあらためて取材を申し込むと、驚愕の手口を滔々と語った。

③詐欺対象の大部分は高齢者ですが、実は大企業の経営者や弁護士、警察OBを引っかけたこともあります。しっかりハメれば、法律に慣れた人でもあっけなく騙されます。

シナリオは警察を騙るのが基本です。ウチの手法は3人1組のチームで動く。「3線方式」と呼んでましたね。まず1線（1人目）は、「顧客」（＝ターゲット）に最初の電話をかける係。携帯電話会社やカード会社の電話オペレーターを騙って、「あなたのカードの不正利用が判明したので、警察の方に繋がります…」と場面を演出します。この役割は、相手に安心感を与えるために女のメンバーにやらせることが多い。あるいは、新人や度胸のないヤツにやらせることも多々ありました。普通の会社の電話オペレーターだって、オドオドしている人もいますから、不自然じゃないんです。

④続く2線は警官役です。

徹頭徹尾、市民に寄り添う優しいおまわりさんを演じます。「あなたの口座が巨額の国際マネーロンダリングに使われている」と伝えたうえで、「普通なら逮捕ですが、〇〇さんは悪質性がなさそうだ」と、上手く手綱を握っていきます。

高齢者の悩みもしっかり聞き、信頼関係を構築するんです。それで、「あなたが検事さんに直接説明して、誤解を解いてみてください。電話を繋がりますから」と話を持っていく。

⑤こで3線、鬼検事役の出番です。

最後に「顧客」にカネを払わせる重要な役割なので、手慣れている俺が担当することが多かったですね。検事は電話を取っても、露骨に不機嫌そうな態度で「意味がわかりません」「法は絶対に曲げられない。必ずあなたを立件に追い込む」と相手を突き放す。2～3回はガチャ切りして威圧し、もう助からないという不安を煽ります。

④ いっぽう、2 線の警官役は「顧客」をひたすらフォローし、味方を演じ続ける。
「あの検事さんは厳しい人で……」「でも〇〇さんは無罪だと信じてもらえるように僕も頑張ります」と。
⑤ 客観的に考えれば不自然な状況でも、アメとムチでコントロールして、疑えない心理状態に追い込んでいくんです。
あとはフィニッシュです。
「裏で極秘に金銭を補?する」「金融庁の職員が受け取りに行く」といった話に持っていき、現金や貴金属が入った紙袋を指定の場所に置かせる。
これを「受け子」（金銭の受け取り役）が取りに行くことで、作戦は終わりです。
⑥ 俺たちのチームは、アシがつかないよう、「受け子」と「顧客」を極力、接触させないことにしていました。もちろん、特定の口座に ATM でカネを振り込ませるパターンもあります。
⑦ 「売り上げ」の分配は、ウチだと 1 線が 6%、2 線が 8%、3 線が 6～8%です。残りは園区の元締の台湾マフィアや金主たちが吸い上げる。
俺個人だけでも、3 年間の売上総額は 50 億円くらいあるんじゃないでしょうか。
ちなみに、3 線を出さずに 2 線でクロージングする手法もありこの場合は金額の 14%が 2 線の懐に入ります。
⑧ こうした特殊詐欺では、電話に時間をかければかけるほど、捕まるリスクも高まると言われる。
しかし坂崎氏のスキームは、そんな常識すら乗り越える。「顧客」を騙すときに何を考えているのか、後編記事『特殊詐欺犯が狙うのは「愛知と静岡」「金持ちが住むエリアの隣町」…その驚きの理由』にて、裏側を詳しく語ってもらった。
（「週刊現代」2025 年 10 月 27 日号）

2. ■ 日本で大流行の特殊詐欺シナリオは俺が書いた リーダーが激白 2025 年 7 月 2 日

<https://gendai.media/articles/-/153831>

3 点要約

1. カンボジアでの日本人詐欺グループ摘発と背景

2025 年 5 月、カンボジア西部ポイペト近郊の「金河園区」で特殊詐欺に従事していた日本人 29 人が摘発された。園区は台湾系マフィアと中国人組織が運営する大規模詐欺拠点で、他にも多数の「詐欺パーク」が存在し、日本人関与者は 100 人以上とされる。

2. 詐欺の手口と組織運営

日本国内の高齢者を狙い、警官や官公庁職員を装って電話やテレビ通話で信頼を築き、巨額を詐取。シナリオは組織内で作成・共有され、日々アップデートされていた。業務は企業のように管理され、ターゲット情報を詳細にリスト化し、会議や分析を重視する「社風」も存在した。

3. 収益構造と生活実態

詐取金の 8 割はオーナーや出資者に渡り、残り 2 割をチームで分配。平均月収は 200 万～300 万円、トップ層は 1000 万円近くに達することもあった。園区内には風俗店もあり、稼いだ金で豪遊する実

態があり、現地社会では「日本人＝詐欺師・売春婦」という負のイメージが定着しつつある。

概要

①5月27日、カンボジアの特殊詐欺パーク（通称「園区」）で、詐欺犯罪に従事していたとみられる日本人29人が現地当局により摘発・拘束される事件が起きた。

拠点となったのは、同国西部のタイ国境地帯にある貿易都市・ポイベトの近郊。

アジア情勢に詳しいルポライターの安田峰俊氏が現地に飛び、内部証言をもとに真相に迫った――。

②ポイベトには、今回摘発された「金河園区」以外にも多数の詐欺パークが存在し、犯罪に加担する日本人が100人以上も暮らすと言われる。

詐欺とカジノで潤う街の性風俗店に出稼ぎに来る邦人女性も多い。市内では「日本人＝詐欺師と売春婦」という認識さえ定着しつつある。

街が完全に中国と化したシアヌークビルにある風俗店。ただし「詳細なメニュー」と料金まで看板に堂々と出すのは中国と大違い（筆者撮影）

「金河園区のカサ入れがあった日は、大量の警官が裏口から突入し、日本人詐欺師たちをバス2台に乗せて連れて行った。詐欺師たちはずっと園区内で暮らしていたらしく、近所で見ただけの顔ばかりだった」

③大量摘発があった金河園区は、台湾の高雄系のマフィアが中国人と協力して運営。

ポイベト郊外の国道5号線沿いに位置し、広大な敷地を占める大規模な詐欺パークだ。敷地が隣接するカンボジアの地場企業が土地をリースしており、園区の正門入り口もそちらの敷地内にあるという。

周囲は高い壁や建物に囲まれ、容易には近づけない。

だが、付近のビルの3階から内部を覗くと、台湾風の派手な道教寺院や、有刺鉄線で囲われたものものしい居住区が確認できた。中華系の中年男女が歩く姿もあり、当局の立ち入り後も拠点が壊滅したようには見えない。

④「中華系の犯罪組織は、カンボジア政府の高官や警察幹部に賄賂を渡している可能性が高い。彼ら自身は、『摘発は表面上のもの』と高をくくっていることでしょう」

現地の著名なフリージャーナリストのメッチ・ダーは、事情をそう語る。

カンボジア当局と詐欺パークの癒着は、現地の複数の中国人からも囁かれる。

⑤今回の摘発は、同国のフン・マネット首相が訪日する直前に実施された。

特殊詐欺拠点の捜査を求める日本政府のメンツを慮り、一種の外交パフォーマンスとしてなされた模様だ。東南アジア各国に存在する中華系の詐欺拠点は、2010年代後半以降に激増した。小規模なものは大都市のマンションの一室、大規模なものは、金河園区のような「街」に近い規模の「詐欺パーク」である。外見は大規模な工業団地のようで、内部には食堂や雑貨店も存在。外部からの出入りが厳しく制限された閉鎖的な運営方針が特徴だ。

敷地内には「会社」「ハコ」と通称される小規模な詐欺企業が多数入居し、日本を含めた各国に向けて特殊詐欺をおこない続けている。

⑥「金河園区のハコのひとつに、日本社会をターゲットにした詐欺のチームができた。

私はそこでプレイヤー（詐欺従事者）たちをまとめるリーダー役でした。

電話口で警察を騙り、「顧客」（詐欺被害者）にカネを吐き出させる詐欺を指揮していたんです」金河園区の元内部関係者・坂崎（仮名、30代男性、関西出身）

⑦「一人の『日本人顧客』から4億円を吐き出させた、伝説の同僚がいます。

うちのチーム全体でも、多いときは年間50億円以上の売り上げ（＝詐取）がありました」（以下坂崎の発言）

まずは1人がランダムに電話番号を抽出するアプリなどを用いて、日本国内に架電する。相手が電話に出ると、警官や官公庁の職員を装った数人が、「私、警視庁の金融犯罪対策課の……」といった官僚的な言葉遣いで相手を不安にさせたり、あえて思いやり深い人物を装い安心させたりして、擬似的な信頼関係を築く。

ときには日本の警官の制服を着たプレイヤーを、テレビ電話で映すこともある。詐欺のターゲットを「巻き取り」さながらに追い詰めるのだ。

⑧「この手の特殊詐欺のシナリオは、元をたどれば僕を含めた数人が書いている。それを他のハコがバクすることで広がりました。『犯罪に巻き込まれたと電話の相手に誤解させ、警官を装って助けるフリをしてダメす』といった有名なシナリオは、日本側でも対策されてしまうので、内容を日々アップデートすることが重要でしたね」

⑨坂崎らのハコは、午前7時（日本時間午前9時）に架電の「業務」を開始。午後3～4時にアタックを終えた後は、毎日夜8時頃まで長時間の作戦会議を繰り返した。

「ハコごとに社風が違いますが、ウチは会議が長く、業務の分析と『カイゼン』を重視する方針。「顧客」の信頼を得るには人間性や社会性も必要で、採用はテクニックより人物重視でした。職場の雰囲気も世間の一般企業とそっくり。「顧客」をリスト化して、綿密に管理していましたよ」

⑩坂崎から、ある月の管理データの一部を見せてもらった。

架電に反応したターゲットの都道府県、年齢、電話番号、詐取金額、詐欺の進行状況などが詳細にリスト化されており、確かに現実の企業さながらのマネジメントぶりだ。

私が確認した月の場合、実際にカネを吐き出した「顧客」は数十人。全員が60代以上で男女比は半々、特に後期高齢者が目立つ。なかには一人で数千万円を支払った上客もあり、同月のチーム全体の「売り上げ」合計額は1億数千万円にのぼっていた。

「たとえば弁護士や元警官でも、落ちる人は落ちる。相手が高齢でATM操作に不慣れなときは、振り込みが完了する最後の一瞬まで、徹底的に丁寧にサポートしていましたね」

⑪騙し取ったカネのうち、8割はハコのオーナーや出資者らに渡る。

残り2割がチーム全体の取り分で、働きに応じて十数人程度で分配する仕組みだった。

ある程度「仕事」ができれば「月200万～300万円」が平均月収。

最高レベルの「売り上げ」を誇るハコの場合、プレイヤーの月収が1000万円近くにもなるケースもあり得る。「園区の内部には風俗店もある。稼いだカネで、気晴らしに3Pをやって遊んでいました。娼婦はベトナム人の若い女の子が多く、ショート90分で一人あたり330ドル（約4万8000円）。日本国内よりもかなり高価ですね」

1. ■ 部下が失敗すると、監禁されて斧で脅される…詐欺パークの内幕 2025 年 7 月 2 日

<https://gendai.media/articles/-/153832>

3 点要約

1. カンボジアでの日本人詐欺グループ摘発と背景

5月27日、ポイペト近郊の「金河園区」で日本人29人が摘発された。園区は台湾系マフィアと中国人が運営する大規模詐欺拠点で、他にも多数の詐欺パークが存在し、日本人が100人以上関与しているとされる。摘発は首相の訪日直前で、日本政府への外交的配慮の意味合いが強いとみられる。

2. 詐欺の手口と組織運営

日本国内の高齢者を中心に、警官や官公庁職員を装って電話をかけ、信頼関係を演出して巨額の金銭を騙し取る。テレビ電話で警官の制服姿を見せるなど巧みな演出も行われる。シナリオは日々更新され、業務は企業のように会議や「カイゼン」を重視し、顧客リストを詳細に管理していた。

3. 収益構造と生活実態

年間売上が50億円に達するチームもあり、騙し取った金の8割はオーナーや出資者に渡り、残りをメンバーで分配。平均月収は200万～300万円、トップ層は1000万円近くに及ぶ。園区内には風俗店もあり、稼いだ金で豪遊するなど、犯罪拠点は「街」のような閉鎖的環境を形成していた。

概要

①現地に飛んだルポライターの安田峰俊氏に、対日詐欺チームを率いていた坂崎という男からコンタクトがあった……。

②もっとも、ウマイ話ばかりではない。

金河園区はポイペトの詐欺パークのなかでも悪名高い施設で、内部では台湾や中国のマフィアによる恐怖支配が敷かれていたからだ。

「僕がカンボジアの金河園区に渡ったのは数年前。日本国内で知り合った、在日中国人の半グレから紹介されました。動機は好奇心。それに、失業したばかりでしたからね」（以下坂崎の発言）

③当初は半年だけ働く予定だったが、彼は「業績」が良好だった。結果、台湾マフィアに実弾入りの銃で脅迫されて残留。仕事を続けるうち、ハコのリーダーに抜擢されたという。

「中国と台湾は、表向きは緊張関係にあるものの、アウトローの世界では『中華系』の同胞として連携しており、いずれも気が荒い。

あるとき、部下の失敗の責任を取られ、食事やトイレも許されず4日間監禁されました。『足の指を切り落とす』と斧を手に脅され、彼らの目の前で詐欺電話を架電。なんとか、「顧客」がカネを払った（＝詐欺に引っかった）ので助かりました」

④他にも何度か似た目に遭った。

金河園区の裏口付近にある廟——すなわち、私が外部から見た台湾風の道教寺院の隣の建物が、「拷問部屋」だったという。

「園区では月に2回くらい銃声を聞きました。「売り上げ」が上がらないプレイヤーには人権がないですし、殺された人もいます。生きていても、他の園区に人身売買されるんですが」ポイペトの周辺では、

ため池などにしばしば外国人（多くは中国人）の死体が遺棄されている。テレグラム（秘匿性の高い通信アプリ）の園区利用者の中国語チャンネルを見ても、業績の悪いプレイヤーを殴打したり、トイレの水を飲ませたりする拷問動画が無数に見つかる。

坂崎の話は事実に近いのだろう。

⑤今回の摘発劇では、金河園区の日本人が 29 人も摘発された。

「報酬でモメた日本側の人材リクルーターが、愛知県警に駆け込んだのが発端らしいです。台湾マフィア側は、日本人を尻尾切りして組織を守った形。ただ、密告者は今後殺されますね。たとえ日本国内でも、彼らはその気になればやれる。実は日本でのサライ（拉致）も多いんですよ」

⑥いっぽう、多数の日本人が働いていた背景には、中華系マフィアと結びつく日本の反社会的勢力の存在がある。

「大手の指定暴力団関係者が、日本国内で中国や台湾の園区関係者と接触して、『人集め』を請け負っています」

カンボジアでは 10 年ほど前から、日本の「反社」勢力の進出が進んでいる。暴対法や暴排条例で銀行口座さえ作れない日本と違い、こちらではなんでも自由。首都プノンペンの日本人街のサウナが、刺青が入った強面の男性であふれている光景も珍しくない。彼らが猖獗した結果、在カンボジア日本大使館が、日本人の「犯行グループ」に対する警戒をわざわざ在留邦人に呼びかけるという、異例の事態すら起きている。

⑦ただし、坂崎はこうも話す。

日本のヤクザは長年の警察による締め付けで弱体化していて、仕事はせいぜい中華系マフィアの下働き程度。カンボジアにはヤクザが出資するハコもありますが、規模はささやかです」似た証言は、プノンペンで大規模事業を展開する日本人の不動産業者からも得られた。やはり悪事のメインは、中華系マフィアたちなのだ。日本の高齢者から巻き上げられた詐欺マネーの大部分は、日系ヤクザの手にすら渡らず、中華社会へと流出している。

⑧カンボジア各地で中華系の大規模詐欺パークが見られるのには、特有の事情がある。

人口約 1700 万人のカンボジアは、東南アジアでも有数の中国の友好国なのだ。ここ 10 年ほどは中国人移住者が激増し、いまや不法滞在者も含めて数百万人規模にのぼる。賄賂次第でなんでもできる社会に引き寄せられたアウトローもすくなくない。

「中国人が飲酒運転でカンボジア人を殺してもおとがめなし。中華系マフィアが『消した』人間の死体を大通りに故意に遺棄したり、銃撃戦をやったりする事件も珍しくない」

⑨プノンペンで働く中国系広告会社の社員・張文明（仮名、40 代）は話す。

こうした悪しき中国人らと台湾のワルが結びつき、さらにカンボジアの有力者と結託した結果が、詐欺パークの乱立なのだ。

「園区経営者の羽振りは凄まじい。一般の経営者が 1 億ドルのビルを建てるなら、彼らは 10 億ドル出せる。園区は IT 企業などを偽装して求人広告を打つが、広告費をまったく惜しまない。経済力が強すぎて、カンボジア政府は絶対に潰せないだろうね」（張）

そもそもカンボジアの大財閥プリンス・グループ（代表は福建省出身の中国人）すら、金運園區という詐欺パークを運営していると囁かれる。現地最大手の中国系配車サービスやフードデリバリーも、同グループなどの園區系企業が手掛けており、詐欺経済とオモテ経済は表裏一体だ。

⑩詐欺にさえ注意すれば、日本に住む日本人とは無関係……とも言いきれない。

こうした園區系マネーの一部は日本に流れ込んでいるからだ。

張はこう話す。「園區系企業は、表向きは香港やシンガポールの企業を装い、移住や投資目的で東京湾岸のタワマン物件をガンガン買っていると聞きます。日本国内に会社を作る例も多いですよ」

事実、カンボジアで園區経営に携わる中国系金融企業の Huione（匯旺）や、前出のプリンス・グループらは、いずれも都内に支社を設けている事実が確認されている。

東南アジアの中華系詐欺パークの間は、あらゆる意味で、私たちの暮らしのすぐ近くまで忍び寄っているのだ。

（週刊現代 2025 年 7 月 7 日号）

事件・事故

3. ■高層マンション 76 歳男性庭で死亡 17 階ベランダから飛び降りか 2025 年 10 月 18 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=22786>

概要

①神戸市の高層マンションの敷地内で 18 日朝早く、男性が倒れているのが見つかり、その後、死亡が確認されました。

警察は現場の状況などから、男性が高層階から転落したとみて、詳しい経緯を調べています。

②神戸市東灘区向洋町中 1 丁目にある 18 階建てのマンションで、敷地内 1 階の部屋の庭で、男性が倒れているのが見つかりました。

男性はこのマンションの住人で 76 歳の男性とみられ、その場で死亡が確認されました。

③発見したのはマンションの 1 階に住む 54 歳の女性で、「午前 2 時か 3 時ごろに『ドーン』という大きな音がした。気になったので外を見ると、隣のお部屋の庭で人が倒れていた」と話しているということです。

2. ■大阪日本橋マンション異臭騒ぎ 硫化水素を検知 立ち入り規制 2025 年 10 月 27 日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_33945.html

概要

①大阪市中央区のマンションで硫化水素が検知され、立ち入りが規制されています。

27 日午前 11 時半ごろ、大阪市中央区日本橋にあるマンションの住人から「2 階・3 階で硫化水素のような臭いがする」と 119 番通報がありました。

②駆けつけた消防隊が調べたところ、マンションの 3 階部分で硫化水素を検知したということです。現在のところ、けが人はいません。

③警察によりますと、廊下に置かれたゴミ袋から臭いが出ているという話もあり、警察と消防でマンションへの立ち入りを規制するなどして詳しく調べています。

1. ■名古屋市 1250 世帯で一時停電 マンション自家発電装置からの煙で騒動 2025 年 10 月 9 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20251009_42808

概要

①10 月 9 日午前 9 時半ごろ、名古屋市東区葵などの 1250 世帯で停電が発生しました。

この影響で、葵地区のマンションでは、停電のためマンション地下にあった自家発電装置が起動したところ、大量の煙が地上へ。その煙を見た通行人が通報し、消防隊が駆けつける事態に。しかし実際には、火災は起きていませんでした。

②停電の原因について、中部電力パワーグリッドは「解体業者が誤って電線を損傷させた」と説明、発生からおよそ1時間後には復旧しました。

③しかし、近くのドラッグストアは復旧後も停電したままで、この日は営業ができなくなりました。

「停電用で予備バッテリーがついているので、停電した直後のお客さまはご誘導できたんですけど、今は完全に全て電源が落ちている状態です」今回の停電との関連は分かっていませんが、ドラッグストアへ電力を供給する高圧電線のケーブルに異常が見られ、復旧のめどは現在も立っていないということです。

火災

5. ■東京・中野区の 5 階建てマンションで火災 逃げ遅れ 1 人か TBS 2025 年 10 月 30 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2260012?display=1>

概要

- ①きょう午後 10 時 10 分ごろ、東京・中野区南台の 5 階建てマンションの 5 階の部屋で火事がありました。
- ②消防車など 22 台が出動し、火はおよそ 1 時間後に消し止められましたが、逃げ遅れが 1 人いるという情報があり、消防などが確認を急いでいます

4. ■松戸市マンション火事 1 人死亡 1 人がのどの痛みを訴える TBS 2025 年 10 月 16 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2232982?display=1>

概要

- ①きょう午後 5 時すぎ、松戸市日暮のマンションで「2 階の窓から黒煙が見える」と目撃者から 119 番通報がありました。
- 4 階建てマンションの 2 階の部屋が燃え、1 人の死亡が確認されたということです。また、1 人がのどの痛みを訴えていて、逃げ遅れはいないということです。
- ②火は現在も延焼中で、消防車など 12 台が出動し消火活動が続けられています。

3. ■鹿児島市でマンション火災「エアコンの室外機が燃えている」 2025 年 10 月 29 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/mbc/2257328?display=1>

概要

- ①29 日午後 5 時半すぎ、鹿児島市小松原 2 丁目で「4 階建てマンションの 3 階のベランダでエアコンの室外機が燃えている」と、近所の住民から 119 番通報がありました。
- 火はおよそ 20 分後に消し止められましたが、この火事でアルバイト・中野愛子さん（28）が暮らす 4 階建てマンションの 3 階のベランダの一部を焼きました。
- ②中野さんは 2 人暮らしで出火当時は 2 人とも外出中で無事でした。

2. ■札幌 5階建てマンションで火事 30代男性救助も死亡 2025年10月29

https://www.htb.co.jp/news/archives_34192.html

概要

- ① 29日午後8時半すぎ、札幌市東区北20条東15丁目にある5階建てのマンションで、近くに住む男性から「火災報知機が鳴り、3階から煙が見える」と消防に通報がありました。
- ② 3階の一室から30代の男性が意識のない状態で病院に運ばれましたが、死亡が確認されました。

1. ■7階 JR 博多駅近くのマンション7階 火元部屋が全焼 高齢女性死亡 2025年10月28日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/2252960?display=1>

概要

- ① 28日午前5時半ごろ、福岡市博多区博多駅前のテナントなどが入る9階建てのマンションで、「7階から火と煙が見える」と近くに住む男性から消防に通報がありました。
- ② 7階で火災、高齢者女性死亡。

火災保険等

3. ■ 消防設備点検受けないとどうなるの？ 感知器誤発報の意外な原因！ 2025 年 10 月 27 日 <https://anabuki-m.jp/%e3%83%93%e3%83%ab%e7%ae%a1%e7%90%86/51798/>

3 点要約

1. 自動火災報知設備の仕組みと法定点検義務

火災受信機・発信機・感知器・非常ベルなどで構成される設備で、火災を自動検知・警報する。消防法により 6 か月ごとの機器点検、1 年ごとの総合点検が義務付けられている。

2. 点検未実施によるリスクと事例

居住者不在で専有部の点検ができず、漏水による感知器の誤発報が長期間発見されなかった事例が発生。点検未実施は誤報調査費用や工事費用の増加、未警戒区域の発生など安全上のリスクを招く。

3. 点検内容と居住者協力の重要性

点検では感知器や避難器具の設置・外観・作動確認を行い、居室やベランダへの立ち入りが必要となる場合もある。居住者の理解と協力が不可欠であり、定期点検を徹底することで安全とコスト抑制につながる。

概要

① 本体である「火災受信機」、火災を発見した人が押しボタンを押すことにより火災を通報する「発信機」、火災発生による温度上昇や煙の発生を感知するセンサーである「感知器」、音響鳴動することで火災の発生を周囲に知らせる「地区音響装置」（いわゆる非常ベル）などで構成される一式の設備のことを言います。

② 自動火災報知設備は「発信機」や「感知器」が発報（＝回路が短絡）すると作動するようになっていて、ゆえに自動で火災を警戒してくれる優れ物なのですが、機械である以上は定期的な点検やメンテナンスが必要で、エレベータ等と同じく法定点検の実施が義務付けられています。

消防法では建物に設置された消防設備について、6 か月毎の機器点検の実施、1 年毎の総合点検の実施を義務付けており、自動火災報知設備もその対象となります。

③ ただし消防設備特有の性質として専有部内にも設置されているため、その点検には居住者様のご理解とご協力が必要となります。

お知らせの掲示やポスト配布による事前告知を行う、時間帯指定を承る、再訪問の実施するなどして努力はさせていただいておりますが全戸の点検を完了するのはなかなか難しいのが実情です。

中には長期にわたって点検を実施できない居室などもあり、その場合は設備異常のリスクも高くなります。

④自身が新規担当することになった物件にて非常ベルが鳴動したため、緊急対応を行う事例がありました。設備管理会社が自社に移行してから間もなくのため、自社では消防設備点検をまだ行ったことのない物件でした。

現地確認および居住者へのヒアリングの結果非火災であることが判明したものの、共用部の確認だけでは発報原因は特定しきれなかったため、とりあえず受信機の仮復旧を行い、念のため終電まで物件近くにて待機をしながら様子を見ることに…。再発報はなかったため引き上げを行いましたところ、その翌日に非常ベルが再び鳴動したため再対応を行うことになりました。こうなると再発性があるため受信機の信号復旧はできず、共用部のみならず専有部（居室）も含めた誤発報の原因調査が必要になります。

⑤オーナー様にこの旨を連絡し、受信機の警戒区域（発報階）のすべての入居者にアポイントを取って、各専有部内（居室内）の調査作業を行いましたところ…、あるお部屋の差動式スポット型感知器が発報しておりました。

天井には漏水の跡が認められ、それによって回路が短絡（ショート）することで感知器の誤発報していたようです。

誤発報の原因が特定されたため、当該感知器を取り外すことで発報しないように応急措置を行い、後日漏水箇所の修理後に感知器ヘッド（本体）とベースを交換することで本復旧となります。

なお天井から漏水が起きたときの対応についてはコチラに記事がございます。

⑥今回の事例は、居住者様が留守のため複数回にわたって消防設備点検を実施できなかったために発見が遅れてしまったパターンとなります。

専有部内の点検作業実施率が低くなると以下のような安全上のリスクや維持管理上のコストが発生します。

- ・自火報誤報調査作業の追加費用が発生してしまう。
- ・非常ベルの再発報を防ぐため、調査作業の日取りが決定するまで未警戒区域が発生してしまう。
- ・誤発報の原因となった個所を復旧するための工事費用が発生してしまう。

⑦未警戒区域とは、感知器や火災受信機が故障する、感知器の取り外しや回路の抜線を行う、火災受信機でマスク処理を行うなどして、自動火災報知設備が無効になっている区域のことで、火災感知機能や非常ベルの鳴動機能に支障が出ているため早急に修理対応する必要があります。

こうしたリスクやコストの発生は、消防設備点検を毎回行っていれば未然に防ぐこともできるものですので、ご都合がよろしければぜひご協力いただけますと幸いです。

⑧消防法では6か月毎に機器点検を実施する旨が定められております。

その際には点検作業員がお部屋内やベランダに入室させていただきますが、以下の項目などをチェックしています。

【自動火災報知設備】

- (1) 設置確認（感知器の数は合っているか、設置されている位置は適当か）
- (2) 外観確認（感知器の傷やへこみ、錆びはないか、天井に汚れなどがないか）
- (3) 作動確認（加熱試験機、加煙試験機などを用いて感知器の試験発報）

【避難器具】

- (1) 設置確認（避難器具の数は合っているか 種類や型式は適当か）

(2) 外観確認（避難器具に錆びや痛みなどはないか きちんと収納されているか）
(3) 降下障害確認（避難器具をきちんと展開できるスペースが階下に確保されているか）
⑨点検作業員はただ試験機（棒状の点検器具）で感知器を発報させているだけではなく、実は設置位置や外観についても目視点検を行っております。
たまにお部屋内を見回すことがあるのはそういった異常がないかを確認しているのです。
物件によってはトイレや押し入れなどを見させていただくこともあり、「なんでこんなところを見るの？」と思うかもしれませんが、消防法は日々改正されているため、新しい物件になると設置されている感知器の数は多くなる傾向があります。
またベランダにつきましては、ハッチ式避難はしご、緩降機などの避難器具が設置されているお部屋もあるため、該当するお部屋につきましては点検のために入室させていただくことがございます。
不躰ではございますがご協力いただけますと幸いです。

2. ■不動産屋や管理会社が設定する火災保険はなぜいつもバカ高いのか？ 2025 年 10 月 16 日

https://note.com/shukua2025/n/na10fc6084615?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external&sub_rt=smart_news

3 点要約

1. 火災保険が高額になる背景

不動産会社や管理会社がバックマージン（手数料）を得るために相場より高いプランや過剰な補償内容を推奨することが多い。さらに自然災害の増加や建築費高騰など保険料全体の値上がり要因も重なり、結果として「バカ高い」と感じられる。

2. 法的解釈と業界慣習の問題

賃貸契約で火災保険加入を条件とすること自体は違法ではないが、特定の保険会社への強制加入は保険業法違反の可能性がある。ただし多くの会社は「補償内容を満たせば別契約でも可」としているため、直接的な違法性は立証にくい。中間マージンは業界の慣習として収益源になっている。

3. 消費者側の対応と選択肢

ネット保険やデジタルサービスの普及により、消費者は不動産会社経由ではなく自分で保険会社を選び、必要な補償だけに絞ることで保険料を抑えられる。従来の慣習的な高額保険販売は効率面でも無駄が多く、別契約の交渉が有効な対策となっている。

概要

①不動産会社や管理会社が提示する火災保険が「バカ高い」と感じられる理由

1. 不動産会社・管理会社側の事情

バックマージン（手数料）の存在 手数料を多く得るために、意図的に相場より保険料が高いプランや、補償内容が過剰なプランを推奨しているケースがある。

・契約手続きの簡素化・定型化

全員に適用できる（補償範囲の広い）パッケージプランになりがちで、結果として保険料が高くなります。

・必要な補償を網羅したプランの推奨

特に賃貸契約ではプランは、これらの必須の補償に加えて、水濡れや盗難など、さまざまな特約をフルセットで組み込んでいることが多く、これが保険料の総額を押し上げます。

2. 火災保険料の一般的な値上がり要因

火災保険全体として保険料が値上がりしている背景もあります。

・自然災害の増加・激甚化

・建築費・資材価格の高騰

・築年数や地域リスク

・細分化

3. 保険料を抑えるためにできること

・自分で保険会社を選ぶ（別契約）

・補償内容の見直し

③保険料に大きな差が出る主な理由

1. 不動産会社の「中間マージン」がない

2. 「必要な補償」だけに絞れる

④自分で選ぶ際の重要な注意点

・必須の補償項目を確認する

・保険証券の提出期限

⑤昔から慣習的にこのボッタクリが横行していますが、問題にならないのですか？

これが「違法」と断じられにくいのは、いくつかの法的な解釈と業界の慣習が絡み合っているためです。

⑥1. 法的な問題点と解釈の限界

●「強制加入」は違法ではない可能性が高い

賃貸契約の「入居条件」として火災保険（特に借家人賠償責任保険など）の加入を求めることは、法的に問題ないと解釈されることが多いです。

「その条件が嫌なら、その物件を借りなければよい」という考え方があるためです。

●「特定の保険への強制」は違法になりうる

ただし、特定の保険会社や商品に「強制加入」させる行為は、**保険業法第 300 条の「圧力募集の禁止」**に抵触する可能性があります。

実際には、多くの不動産会社は「指定された補償内容を満たしていれば、別の保険会社でも構いません」と回答することが多いため、直接的な違法性を見出しにくい状況です。

●「ボッタクリ」の立証の難しさ

保険料が高い主な理由は、不動産会社が得る**「バックマージン（手数料）」の存在です。

しかし、手数料自体が直ちに違法行為とはなりません。

補償内容やサービスを含めた保険料が「著しく消費者の利害を一方的に害する」と証明できれば消費者契約法の無効を主張できる可能性はありますが、保険商品という性質上、この証明は容易ではありません。

⑦2. 業界の慣習と実態 中間マージンの利益構造

不動産会社や管理会社にとって、火災保険の販売は手間がかからず確実に利益を得られる重要な収入源となっています。

この経済的な動機が、割高な保険を推奨する大きな要因です。

全入居者に同じパッケージプランを推奨することで、管理会社側は「補償漏れ」のリスクを避け、保険管理業務を簡素化できるというメリットもあります。

⑧3. 消費者側の対応が進んでいる

●ネット保険の普及 別契約の交渉

不動産会社の割高な保険販売は、利益を追求する経済行為と、契約上の自由を盾にした「慣習」として存在していますが、特定の保険への強制加入には法的な問題が生じる可能性がある、というのが実態です。

●不動産会社経由の保険手続きが無駄な理由

1. 業務フローの固定化（慣習）
2. 保険会社との連携の問題
3. 契約内容の「確認義務」

デジタルネイティブな保険会社やサービスを利用すれば、手続きの効率は劇的に向上します。

特に「PayPay ほけん」のようなデジタルサービスは、従来の無駄を省く大きなメリットがあります。

1. ■ マンション総合保険が高騰！火災保険の2025年問題を回避する方法 2025年10月19日

<https://dime.jp/genre/2036752/>

3 点要約

1. 2025 年問題とマンション総合保険への影響

2015 年に契約された最長 10 年の火災保険が満期を迎えるため、2025 年 10 月から火災保険の大幅改定が始まる。特にマンション総合保険（共有部保険）が大きな影響を受けるとされている。

2. 保険料上昇と管理費への負担

築年数が古いマンションや申請件数が多い組合では、長期契約の拒否や保険料の値上がりが増加。新築マンションの管理費も 5 年前より 34% 上昇しており、財務安定には早期の資金計画と契約準備が不可欠。

3. 組合主導による保険見直しの必要性

管理会社任せでは補償内容の過剰や事故多発扱いによる料率上昇などのリスクがある。再調達価額の再設定、補償要否の検討、事故件数管理、改定前契約、予算確保など組合主体での見直しが重

要で、管理費全体の見直しとセットで行うことが効果的とされる。

概要

①2015年に最長10年で契約した火災保険が満期になるため、2025年10月から火災保険は大幅な改定の時期を迎える。

「2025年問題」とも呼ばれており、特に「マンション総合保険（共有部保険）」が大きな影響を受けると言われている。

②築年数が経過したマンションや保険申請件数が多い組合では、長期契約の受け入れ拒否や保険料の値上がりなどの事例が増えており、管理費の予算内で保険を確保するのが困難になってしまう状況が起こっている。

さくら事務所の集計データによれば、2024年に分譲された新築マンションの1平方メートル当たりの管理費は、平均512.1円と5年前と比較して34%も増加している。

管理組合の財務を安定化させるには、そういった状況を見据えた長期的な資金計画と早期の理事会・総会による審議で早めの契約準備が重要になってくる。

③多くの管理組合が保険代理店である管理会社任せにしている実態があり、保険の内容の検証や見直しが十分に行われていない。

実際に確認された事例では、水災リスクが極めて低い立地で水災補償が高額で付帯されたり、少額の保険申請を多発させて次回更新時に事故多発扱いにすることで長期契約不可と保険料率上昇を招いてしまうなどのケースがある。

こういった状況では、2025年10月以降は改定後の高料率で契約せざるを得ないリスクも高まってしまう。そういったリスクを回避するためには、管理費・保険の見直しは組合主導を常識にしていく必要がある。

そのリスク回避のポイントとして挙げるのが次の5つだ。

(1) 再調達価額（補償上限）を現実に合わせて再設定。

(2) 地震・水災などの補償要否を再検討。

(3) 事故件数と次回料率の関係を把握したうえでの申請判断。

(4) 保険改定は10月に集中しているため、9月までに契約すれば旧料率での長期契約が可能なことも。

(5) 5年分一括支払い可能な会計予算の逆算と確保。

④マンション総合保険の契約見直しは、管理費全体の見直しとセットで行うことが効果的だ。

火災保険改定をきっかけに、管理会社の一存ではなく当事者でもあるマンションの管理組合が主体となって、保険の見直しをすべき時代が到来しそうだ。

<https://www.sakurajimusyo.com/release/40910/>

（構成／KUMUライター）

防災

5. ■ 武蔵小杉がまたも水没…水害対策がなされないワケ 現代 2025 年 10 月 1 日

<https://gendai.media/articles/-/158387>

3 点要約

1. 武蔵小杉の浸水被害の再発と地形的要因

2025 年 9 月の記録的豪雨で武蔵小杉駅周辺が再び浸水。もともと多摩川の旧河道に位置する低地で水はけが悪く、過去にも台風 19 号でタワーマンションが停電・断水に見舞われた経緯がある。

2. 再開発と行政・設計上の問題

2000 年代以降のタワマン建設ラッシュで人口増加が進んだが、水害リスクへの認識は甘かった。川崎市が下水管ゲートを閉じず逆流を招いた対応ミスや、デベロッパーが電気設備を地下に設置した設計ミスが被害を拡大させた。

3. 浸水対策の限界と住民側の意識

日本の都市基準は「1 時間 50 ミリの雨」への耐性を前提としており、100 ミリ超の豪雨には十分対応できない。市も一定の対策は進めているが限界があり、住民自身も水辺の街に住むリスクを理解し、立地特性を考慮する必要がある。

概要

①今年 9 月 11 日、東京都や神奈川県などの都市部で 1 時間に 100 ミリを超える猛烈な雨が降り、各地では川の氾濫といった水害や浸水被害の報告が相次いだ。

なかでも神奈川県川崎市の武蔵小杉エリアは甚大な浸水被害に見舞われた。

報道されたニュース映像を見てみると、JR 武蔵小杉駅改札口付近は、辺り一面浸水しており駅の利用客がズボンをまくり上げて水の中を歩くほどの被害状況となっていた。

武蔵小杉エリアは 2019 年に発生した台風 19 号で、武蔵小杉駅周辺のタワーマンション「パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー」の 1 階フロア部分が浸水。停電や断水に陥りトイレが使用できなくなるというトラブルが起こった。

そんななかネットでは、今年の大雨で再び武蔵小杉の浸水問題が注目されている。

②X では武蔵小杉特有の地形について

《元々、あそこは沼地だったのよ。古くからの地元民なら知ってる》《元々、多摩川がぐねぐねと蛇行していた低地を埋めて工業用の用地としたのだから、水が溜まりやすいに決まっているんですよね。》

武蔵小杉の地は多摩川の流路であったため、周囲の土地よりも低く、水はけの悪い地形となっているのだ。

③榊淳司氏に、武蔵小杉で続く浸水問題について伺った。（「」内は榊氏の発言）

「以前の武蔵小杉エリアは工業地帯で、ほかには広いグラウンドや飲み屋街があるような場所でした。再開発のきっかけとなったのは 2000 年代にエリア第 1 号となるタワーマンションが建ったこと。そこから再開発用地として注目され始め、2010 年代にかけて武蔵小杉は一気に“タワマンブーム”を迎えたのです。2008 年のリーマンショックで一時期勢いを失いましたが、その後も“作れば売れる”といった状態でタワマンが次々に建設されていったという流れです。武蔵小杉駅には東急東横線、東急目黒線、JR 南武線、JR 横須賀線（2010.3 開業）など複数の路線が通っており、都心などへの電車のアクセスが良いことが特徴。こうした路線の増加もタワマンブームとともに進み、エリア人気の追い風になったと考えられるでしょう」

「タワーマンションの建設に関しては自治体の裁量権が大きく、民間企業は許認可を仰ぐ立場です。例えば京都市（京都府）や鎌倉市（神奈川県）といった歴史的な街並みが特徴的である自治体は、観光地としての景観を保つためタワーマンションの建設が厳しく制限されています。しかし、武蔵小杉のある川崎市の前市長は、『人口が増えることは良いこと』と考えるタイプで、デベロッパーなどの民間企業と手を組んでタワマン建設計画を着々と進めていったのでしょう。また、武蔵小杉でタワマン建設が始まる数年前に、ちょうど建築基準法改正があって、タワマンが建設しやすくなったことを受け、再開発が本格化していったという流れでしょう。そもそも武蔵小杉という利便性に優れた土地が、再開発的な動きが始まる以前の 20～30 年ほど手つかずの状態であったことのほうが珍しかったとも言えます」

④とはいえ、もともと川の流れていた「旧河道」と呼ばれる地形は、低地で水が溜まりやすく、水害が発生しやすいことで知られており、武蔵小杉のエリアもそれに当てはまる。

自治体やデベロッパー側はそういった地形の特徴をきちんと認識していたのか疑問だ。

「はっきり言って水害のリスクについてはあまり検討されていなかったのでしょう。検討されていたにしても、近頃の武蔵小杉の浸水問題を振り返ると、その認識や想定が甘かったと言わざるを得ません。なぜ水害のリスクを軽んじていたのか、理由は不明です。おそらく再開発以前の何十年も、武蔵小杉は大きな水害に見舞われた経験がなかったか、それまで住宅街ではなかったためマンションを建てることで発生する水害のリスクを十分に考慮できていなかったか、そういった原因が考えられます」

「当時は大勢のマスコミも駆けつけ、かなりの騒ぎになっていましたね。なぜあの 1 棟のマンションだけ深刻な水害に見舞われたのかというと、まずはやはりマンションの立地の問題が挙げられます。浸水してしまったマンションは多摩川近辺にあり、大雨や台風によって川の氾濫のリスクが高かった場所でした。実際川から少し離れたほかのタワマンは、運良く深刻な浸水被害には見舞われませんでした」

④ただ、榊氏は立地の問題だけでなく、多摩川が氾濫した際の川崎市の対応も原因だと指摘。

「川崎市の対応の問題点は、市街地への浸水を食い止めるための対応を怠ったことです。雨水により多摩川の水位が上がってきたら、通常は市街地に水が流れて来ないように川につながっている下水管のゲートを閉じなければいけません。ですが川崎市はそのゲートを閉じなかったため、多摩川の水が下水管を逆流し、このマンション付近に下水が溢れたのです。この市の対応が浸水被害の大きな原因でしょう。その後川崎市は、浸水被害に遭った住民から損害賠償請求のために提訴されています」

⑤浸水被害に見舞われた「パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー」では、停電と断水によって、トイレが使えなくなるトラブルも起こっていた。

これにはマンション建設時のデベロッパーであった三井不動産レジデンシャルが、トラブルの“火消し”に必死になっていたと榊氏は言う。

「あのマンションでは、地下 3 階に設置されていた電気設備が浸水したことで、マンション全体で停電が起きました。しかし、川や海の近くのタワマンで、電気設備を地下深くに設置するというのは通常では考えにくいこと。当たり前ですが床下浸水や津波といった万が一のリスクに備えておくことが必要で、地上よりも高い位置に電気設備を備えておくことがセオリーだからです。その後の復旧作業は、通常であればマンションの住民で構成された管理組合が予算を捻出して対応します。けれど明らかにマンションの設計に問題があったということで、この件はデベロッパー側が責任を取ったようです。このマンションのデベロッパーであり、管理会社であった三井不動産レジデンシャルは、当時この問題がかなり大々的に取り上げられたためか、管理組合に代わって総がかりで復旧作業を行っていました」

⑥自治体の災害時対応ミスやデベロッパーの設計ミスなど、武蔵小杉のタワマン浸水被害には複数の原因が絡んでいたようだが、現在の武蔵小杉エリアは浸水対策が進んでいるのだろうか。

「1 時間に 100 ミリを超える大雨にはまだ完全に対策ができていないのではないのでしょうか。というか武蔵小杉に限った話ではなく、そもそも日本における街づくりの基準では、1 時間に 50 ミリを超える雨に耐えられるようにすれば問題ないことになっていたんです。2019 年の台風 19 号の際には 1 時間に 100 ミリを超える雨が 3～4 時間降り続き、今回の大雨でも 1 時間 100 ミリを超える記録的な大雨でしたが、このようにまれにみられる大雨にまで耐えられるような街づくりをすると、かなり莫大な予算がかかります。台風 19 号の際、市街地は一時的に浸水したものの、翌朝には水が引いていたそうです。本来武蔵小杉は水はけの悪い低地ですが、このように水ができるだけ早く引くような対策はされているはずなんです。それからさらに、タワマン浸水トラブルのときにかかなり取り沙汰されたり自治体も訴えられたりしているので、市ではできる限りの対策はさすがに行なっているでしょう。とはいえ武蔵小杉だけ特別に、1 時間 100 ミリクラスの大雨を想定して浸水対策を強化することも、なかなかできないというのが現実ではないでしょうか」

⑦榊氏は最後に

「住む側もその土地のリスクを考慮しなければならないのでは？」

と警鐘を鳴らしてくれた。

武蔵小杉のような河川近辺のエリアや湾岸エリアなど、水辺の街に住む際には、その土地がどういった地形で、どういった水害のリスクが想定されるのかを考慮・検討する必要があるようだ。

(取材・文＝瑠璃光丸凧／A4studio)

4. ■都市とマンションの防災・減災 ～どうすれば地震の被害を減らせるのか～ 長谷工総合研究所 2025 年 10 月

https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00420/

3 点要約

1. 南海トラフ地震対策の新基本計画と減災目標

政府は「命を守る」「命をつなぐ」を重点方針に掲げ、耐震化や津波対策を推進。今後 10 年間で死者

数を約 8 割、建物全壊・焼失棟数を約 5 割減らすことを目標としている。

2. 住宅・マンションの耐震化の課題と方策

旧耐震基準の木造住宅やマンションは倒壊リスクが高く、建替えや耐震診断・改修が不可欠。しかし診断や改修の実施率は低く、強制力の不足や資金難が課題。部分的改修や耐震シェルター導入、住み替えも選択肢として検討されている。

3. 住み替えと意識改革の必要性

高齢化やライフステージの変化に応じて安全な住宅への住み替えを促進すれば、都市全体の防災力や生活の質が向上。調査では高齢層ほど「仕方ない」と現状維持を選ぶ傾向があり、耐震改修の必要性を認識させる情報提供や意識向上策が重要とされている。

概要

①南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づき 2014 年に策定された「南海トラフ地震防災対策推進基本計画」が、本年 7 月 1 日、政府の中央防災会議において改定された。

新たな基本計画では、『命を守る』対策と『命をつなぐ』対策の重点化』を基本的方針として掲げ、『命を守る』『命をつなぐ』ために完遂すべき特に重要な施策については、具体目標を定め、重点的にモニタリングを実施することで推進するとしている。

それによって、今後 10 年間で、想定される死者数を約 29 万 8,000 人からおおむね 8 割減少、想定される建築物の全壊焼失棟数を約 235 万棟からおおむね 5 割減少させることを減災目標としている。

②第一の具体目標である住宅等の耐震化については、耐震性が不十分な住宅・建築物について、補助制度等の周知や活用促進による耐震診断、耐震改修および建替え等を図り、推進地域で耐震性が不十分なものを 2035 年までにおおむね解消することを目標としている。

また、津波対策については、避難場所・避難経路の指定・整備のほか、安全な地域への住宅等の移転の促進など、津波に強い地域構造を構築するとしている。

③東京都では、防災・減災対策による被害軽減効果を推計しており、耐震化率の向上による、揺れによる建物被害や人的被害の軽減効果のほか、家具等の転倒・落下防止対策実施率の向上、出火抑制対策の向上、堤防の耐震化や避難意識の向上による被害の軽減効果をそれぞれ推計している。

旧耐震基準で建てられたすべての建物が建替えや耐震補強等の実施により 1981 年基準（新耐震基準）を満たした場合、揺れによる全壊棟数および死者数は現況より約 6 割減少すると推計され、さらに、2000 年基準による耐震化が実現した場合、現況より約 8 割減少すると推計されている。

④一戸建て住宅の場合、旧耐震基準（1981 年 6 月の建築基準法施行令改正以前の耐震基準）の木造住宅であれば、地震で倒壊するリスクはかなり高い。

築 40 年以上となる旧耐震基準の住宅は、断熱性能など耐震性以外の住宅性能も低い可能性が高く、リフォームで性能向上しようとしても、多額の費用が必要となったり、新築住宅のような性能を実現することが困難だったりするケースも少なくなく、建替えの方が合理的なケースも多いと考えられる。

耐震性が不十分な住宅の解消を目指すには、建替えを促進することが第一の方策と考えられる。

世帯人数の変化によって今までのような広い床面積が不要であれば、平屋建ての住宅に建て替えてバリアフリーを実現することも選択肢となり得る（※4）。

⑤旧耐震基準のマンションであれば、まず、耐震診断を実施して耐震性の有無を確認することが必要といえるが、耐震診断を実施して耐震性を確認または耐震改修した旧耐震マンションは2割程度にすぎないと推定される（※6）。

診断を実施して耐震性不足が判明しても、耐震改修などの実施に至っていないケースや、部分的な耐震改修にとどまっているケースもみられる。

耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）により耐震診断が義務付けられているケースでも、耐震改修に対する強制力はない。

また、耐震診断が義務付けられるのは緊急時の避難路として指定された幹線道路に面した一部のマンションにすぎない。

耐震性が不十分な住宅の解消を目指すには、すべてのマンションに対する耐震診断の義務付けなど、より強制力のある方策も必要と考えられる。

⑥耐震改修や建替えによる住宅の耐震化を必要としても、資金不足などで実現できない場合はどうすればよいのか。

南海トラフ地震防災対策推進基本計画には、本格的な耐震改修等を行えない場合でも地震からのリスクを低減するための方策として、段階的又は部分的な耐震改修工事の実施、耐震シェルターや耐震ベッド等の導入等と記載されているが、本稿では、「住み替え」という選択肢についても考えてみたい。

⑦築年数が経過した住宅では、居住者の高齢化も進んでいく傾向があり、子どもが親元を離れて広い住宅の必要性が薄れてからも、そのままの住宅に住み続けている場合が少なくない。

一戸建ての持ち家であれば、このような住宅を処分して、よりコンパクトで安全性が確保された住宅に移り住むことによって災害のリスクを減らすとともに、生活利便性などを考慮した居住場所の選択が実現できると考えられる。

一戸建て住宅からマンションに住み替えれば、バリアフリーや温熱環境など、耐震性以外でも生活の安全性が向上するメリットが考えられる。

また、処分された住宅や土地は、安全性を確保したうえで子育て世帯向けの住宅・土地として提供されれば、住宅ストックの循環が進み、アフォーダブルな住宅の供給につながる可能性もある。

このように、ライフステージに応じた住み替えが促進されれば、都市全体としての安全性の向上と、より豊かで安心した住生活の実現に寄与すると考えられ、また、都市のコンパクト化など、住宅の立地の誘導も促進されると考えられる。

⑧長谷工総合研究所では、横浜国立大学、東京都立大学などとの共同研究として、東京都内および横浜市内の高経年分譲マンションの実態調査を行っており、これまでの調査の中から、耐震改修に関する区分所有者・居住者の意識調査の結果を紹介する（※7）。

この意識調査は、調査対象とした各マンション管理組合の協力を得て、マンションの全住戸にアンケートを配布し、その回答を集計したものであり、そのうち区分所有者（親族が所有を含む、以下同じ）である居住者の回答結果をまとめた。

なお、旧耐震基準のマンションにおける耐震診断や耐震改修の実施の有無については、各マンション管理組合へのヒアリングに基づき、耐震改修の必要性に関する意識を見ると、「耐震性がない」マンションでは、「耐震改修が必要」の回答は 3 割強であり、「耐震診断していない」マンションでは、「耐震改修が必要」の回答は 1 割程度にすぎない（図表 5）。

また、世帯主の年代別で回答をわけてみると、年齢層が高くなるほど「地震の不安はあるが今のままで仕方ない」の回答割合が増加する傾向がみられた（図表 6）。

耐震性のない区分所有マンションを早期に解消するためには、区分所有者に対する的確な情報の提供とともに、居住者の意識を高める手立てが必要であり、デジタル技術の活用も含め、その方策を考えていく必要があるのだろう。以下略

（長谷工総合研究所）

3. ■横浜市都筑区住民 熊本から学ぶ必要な備えマンション防災セミナー2025 年 10 月 23 日

<https://www.townnews.co.jp/0104/2025/10/23/807564.html>

概要

①都筑区災害ボランティアネットワークは 10 月 13 日、マンションの防災担当者らを対象に防災セミナーを「かけはし都筑」で開催した。

都筑区社会福祉協議会共催セミナーには約 40 人が参加。参加者には区役所の防災担当から横浜市の防災情報が紹介された。

またオンラインで熊本県マンション管理組合連合会の堀邦夫会長らと結び、2016 年の熊本地震の被災経験を踏まえた防災対策に関する特別講演が行われた。

②講演後には 4 ～ 6 人のグループごとにそれぞれのマンションで取り組みたいことをテーマにテーブルディスカッションを実施。

「ゴミの分別のルール化」「備蓄品の確認」「情報共有、コミュニケーション方法の構築」などの取組があがった

③けやきが丘住宅から参加した宇口昌義さんは「オープンチャットや LINE などデジタルの活用も今後取組として議題に上がった。防災対策として有効だが、スマートフォンを使えない住民のために。アナログでも有効な情報共有の方策も検討したい」とディスカッションから見つかった課題について語った。

2. ■2 つのタワーマンションが合同で防災訓練 東京・中央区 日テレ 2025 年 10 月 25 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/db2dbdeb6f154bfd8edb441e98eb15e0>

概要

①タワーマンションが立ち並ぶ東京・中央区で、地域防災力を高めようと 2 つのマンションと一緒に防災訓練をおこないました。

25日、住人らが1階から43階までの階段をのぼりました。大地震でエレベーターが停止したことを想定した訓練です。

②住人

「高層階になればなるほど歩いて（水など）あげるのは大変なんだろうなというのは感じましたね。今回を機に（備蓄を）ちゃんとやったほうがいいかなと思いましたね」

③また今回の訓練は毎年、実践的な防災訓練をおこなっているこのマンションだけでなく、初めて隣接する別のマンションも参加しておこなわれました。

乾汽船不動産管理部・渡辺彰さん

「タワーマンションがたくさん建ってるという特殊な地域なので、みんなで連携して防災力を高めていくというのが非常に大事」

1. ■ 楽しく身につく「防災？スポーツ」の取り組みを取材 日本テレビ 2025年9月24日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/af4088d125c04a4ead8f074780c00923>

概要

①“防災訓練はつまらない”はもう古い？

楽しく身につく「防災？スポーツ」の取り組みを取材『every.特集』小学校で子どもたちがお互いを応援しながら楽しく取り組んでいたのは、新しい形の“防災訓練”です。スポーツの要素を取り入れ、カラダを動かしながら楽しんで防災の知識を身につける「防災スポーツ」という取り組みが話題になっています。

●動画

<https://news.ntv.co.jp/category/society/af4088d125c04a4ead8f074780c00923>

行政の動き

6. ■国交省「マンション標準管理規約」を改正します 2025 年 10 月 17 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000252.html

概要

① 本年改正されたマンション関係法（区分所有法等）の施行に向け、マンションの管理規約を作成・改正する際のひな型となる「マンション標準管理規約」を改正します。

② 改正の背景

マンションを巡っては、建物の高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつあります。

こうした状況に対応するため、本年 5 月、マンション関係法が改正され、その中核となる改正区分所有法は令和 8 年 4 月から施行されます。

③ 2. 改正の概要

- ・総会決議における多数決要件の見直し
- ・総会招集時の通知事項等の見直し
- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- ・国内管理人制度の活用に係る手続き
- ・共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等
- ・修繕積立金の使途
- ・マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き
- ・共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

③ 改正後のマンション標準管理規約等は、次のホームページで公表します。

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

5. ■国交省 グリーンインフラポータルサイト 2025 年

自然環境の持つ多様な機能を賢く利用するグリーンインフラ

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/sosei_environment_tk_000015.html

概要

① 自然環境が有する多様な機能を賢く利用するグリーンインフラを通じ、次世代を見据えた効果的・効率的な社会資本整備や土地利用、ひいては持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進めることが、求められています。

国土交通省では、広範な主体の積極的な参画と連携により、グリーンインフラの社会実装を推進することを目的に、導入編、実践編、交流編の取組段階に合わせて参考となる資料等を随時公開しています。

②第6回グリーンインフラ大賞の募集を開始

～グリーンインフラに関する優れた取組・計画事例を表彰します 2025 年 7 月 22 日

「先導的グリーンインフラモデル形成支援」の重点支援団体を決定しました

～グリーンインフラの実装に取り組む地方公共団体を支援～2025 年 6 月 25 日

「グリーンインフラ創出促進事業」の開発支援成果を取りまとめました！

～民間企業等のグリーンインフラにかかる新技術の開発を支援～2025 年 6 月 23 日

グリーンインフラの実装に取り組む地方公共団体を支援します

～「先導的グリーンインフラモデル形成支援」対象団体の募集～2025 年 4 月 21 日

グリーンインフラ支援制度集を更新しました

～令和7年度版の公表～(2025 年 4 月 21 日) 報道

グリーンインフラの今後の展開について議論します

～第3回グリーンインフラ懇談会を開催～(2025 年 3 月 26 日) 報道

グリーンインフラの今後の展開について議論します

～第2回グリーンインフラ懇談会を開催～(2025 年 3 月 7 日) 報道

「グリーンインフラ創出促進事業」公募の選定結果について

～民間企業等のグリーンインフラに係る新技術の開発を支援～(2025 年 3 月 3 日)

グリーンインフラの今後の展開について議論します

～第1回グリーンインフラ懇談会を開催～(2025 年 2 月 3 日) 報道

第5回グリーンインフラ大賞「国土交通大臣賞」が決定しました！

～グリーンインフラに関する優れた取組・計画事例を表彰します～(2024 年 12 月)

4. ■国交省がオートロック解錠の共通システム開発を支援。2025 年 10 月 27 日

<https://www.bds.co.jp/bdsreport/detail1279.html>

概要

①国交省は9月16日、配達の効率化を図るため同システムの共通化を支援することを発表した。

今後、共通システムの開発費用を補助していき、遅くとも2026年度には同システムを導入したい、との考えを示している。

②国交省がオートロック解錠システムの共通化を支援するなか、SNSでは防犯面に対する不安の声が挙がっている。

オートロック付きマンションは、入居者以外の出入りが難しいというセキュリティの観点から人気の物件。そのため、配達員の出入りが増加することにより、不審者の侵入リスクを高めてしまうとの懸念から、導入後の防犯面を不安視する声が後を絶たない。

③中野洋昌国土交通相は9月16日の閣議後記者会見で、SNSに投稿されている、ある内容について真っ向から否定した。

それは、配達員が配達時以外でも自由にオートロックを解錠できる仕組みを導入する、というもの。これについて事実無根であると言明した。あくまで、セキュリティの確保や、宅配企業間での連携促進を検討しているもの。

今後は、各企業で異なるシステムの共通化を支援して、利便性の向上を目指すとしている。

3. ■東京都 専門家の派遣によりマンション管理の適正化を支援します 2025年10月9日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/10/2025100911>

概要

①東京都では、管理組合や管理規約がない等、管理不全の兆候があり、区分所有者のみでは管理の適正化が困難なマンションの管理運営を支援するため、一定期間、マンション管理士を管理組合の役員等として無料で派遣する事業を開始します。

派遣されたマンション管理士は、区分所有者による自立的な管理の実現に向けて、管理組合等と協力しながら、管理の諸問題を解決します。

②1 事業の流れ

- (1) 応募者の募集
- (2) 支援対象マンションの決定
- (3) 支援対象マンションへの支援
 - (ア) 派遣管理士による支援提案書の作成
 - (イ) 提案内容に関する説明会の実施と外部管理者方式等【注1】の導入
 - (ウ) 外部管理者方式等を活用した管理適正化の支援

③2 募集件数 5件

③3 派遣管理士の派遣費用と支援期間 派遣費用 無料

支援期間 原則として2年間

④4 募集期間 10月9日（木曜日）から同年12月19日（金曜日）まで

※募集期間中であっても、支援対象マンションが予定件数に達した時点で応募受付を終了します。 お問い合わせ 住宅政策本部民間住宅部マンション課

2. ■東京都、窓大手3社と断熱改修促進で協定 2025年10月24日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/20251024-2/>

概要

①東京都は、三協立山、LIXIL、YKK APの大手窓メーカー3社と住宅の断熱改修促進に向けた連携協定を結んだ。

断熱改修に対する都民の理解を促進するため、改修によるメリットの発信といった広報活動において連携を実施する。

さらに、都内の住宅リフォーム事業者等に対し、断熱改修促進に向けた働きかけにも連携して取り組んでいく。

②なお、東京都では断熱改修の補助事業として「災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業」を展開中。

これは、工事費の3分の1相当額（上限130万円/戸）を補助するもの。

今回の連携を通じ、こうした補助事業の活用も促したい考えだ。

令和6年度の断熱改修実績は、断熱窓改修が2万2017戸、断熱ドア改修が2万5960戸だった。

1. ■ 静岡・熱海市 マンションの老朽化と高齢化 セミナー開催 2025年10月20日

https://look.satv.co.jp/content_news/politics_economic/71741

概要

①マンションの老朽化と所有者の高齢化に直面する静岡県熱海市で、管理組合役員の担い手不足解消に向けたセミナーが開かれました。

熱海市にはおよそ170棟のマンションがあり、セミナーには16棟の管理組合役員ら22人が出席した。

そのうち少なくとも2棟がこうした問題に直面しているそうです。

②講師は管理組合の業務を外部に委託すると「所有者の負担軽減」や「プロによる質の高い管理」に期待できると説明。

一方、デメリットとして管理費が増える可能性などを指摘しました。

管理

3. ■大変すぎるマンション住民の合意形成 桃尾俊明 2025 年 9 月 1 日

<https://weekly-economist.mainichi.jp/articles/20250909/se1/00m/020/021000c>

3 点要約

1. 区分所有の構造的課題

マンション管理では所有者の利害が一致しにくく、修繕積立金や専有部分の利用をめぐる対立が長期化しやすい。売却も容易ではなく、管理費負担が続くため「脱出」が難しい制度構造がある。

2. 具体的トラブル事例と規約の限界

修繕積立金増額をめぐる住民間のデッドロックや、風俗店事務所利用を巡る訴訟など、管理規約の実効性確保が困難な事例が発生。管理費滞納や海外居住者問題もあり、現行の区分所有法は条文が少なく柔軟な対応が難しい。

3. 制度改善と管理方式の課題

管理規約改正には 4 分の 3 以上の賛成が必要で現実との乖離が生じやすい。第三者管理方式の導入も増えているが、資産管理を事業者任せにするリスクがある。区分所有のメリットを活かすには、所有者の主体的関与と国による法制度の整備が不可欠とされている。

概要

①「人類に区分所有は早すぎた」——。

これはマンション管理のトラブルに関わってきた弁護士として時折感じる率直な心情だ。

まず、区分所有者の利害は容易に一致しないことが挙げられる。居住する人もいれば、賃貸する人もおり、長期間住み続けたいと考える人もいれば、一刻も早く売却したい人もいる。

管理組合はたまたま同時期に所有した区分所有者の集まりであり、属性や家族構成、ライフステージなどもさまざま。それぞれの価値観が反映し、管理費や修繕積立金の額をめぐる真っ向から対立することも珍しくない。

② 一方で、区分所有関係からの「脱出」は難しい。上場企業の株式であれば、株主として会社経営に不満があるのなら、多少の経済的損失に目をつぶっても、売却することで脱出が可能になる。

だが、マンションはそうはいかない。

株式のように、所有株式の一部のみを売却することもできず、容易に買い手が見つかるとは限らない。そして、売れない間も管理費や修繕積立金といったコストが発生し続ける。

③さらに、物理的な距離の近さが人間関係を濃密にする。

同じマンションに居住していれば、利害が対立していても日常的に顔を合わせざるをえない。それゆえ、物理的な距離を置くことで時間が解決してくれる余地も乏しく、もめごとが長期化しやすい。

このように、区分所有には人間関係のストレスが発生する要素が詰まっており、マンション管理をしばしば「無理ゲー（解決不能ゲーム）」に変えてしまうのだ。

④東京都世田谷区の築 40 年超のある小規模マンション（全 10 戸）では、修繕積立金の増額をめぐって住民が 4 対 4 に分かれ、長期にわたる“デッドロック”に陥った。

古くから住む住民 4 戸と、後から入ってきた若い世帯 4 戸が対立した。

発端は、若い世帯側が修繕積立金の増額を提案し、古くからの住民が反対したことだった。対立は、専用庭やバルコニーの使い方を巡るトラブルにも発展し、すれ違えば相手に悪口を言うまでになった。若い世帯側から依頼を受けた筆者は、増額に必要な区分所有者の過半数の同意を得ようと、残る 2 戸への説得を試みたが、「関わりたくない」として最後まで良い返事をもらえなかった。

⑤専有部分の利用をめぐってもトラブルが起きる。

東京都内のある JR 駅から徒歩数分圏内の中規模マンション（約 150 戸）では、専有部分の用途を「事務所利用可」とする一方で、「風俗関係は禁止」とマンションの管理規約で定めていた。

だが、その一室を派遣型風俗店の受付・精算のための事務所として利用していた人から、「管理組合から規約違反として契約解除と明け渡しを求められた」と相談を受けた。

この事案は民事訴訟となり、筆者は風俗店側の代理人として「この部屋の利用状況は来客対応と事務作業に限られ、性的サービスが提供されているわけではない」「実質的には利用形態は、このマンションにも所在する税理士事務所などと同様であり、風俗店であることを理由に契約解除、明け渡しを求められるいわれはない」と反論した。

一方で、管理組合側は「風俗店に登録している女性が頻繁に出入りし、風紀が乱れている」などと主張した。

⑥訴訟で裁判所が重視するのは、印象ではなく客観的証拠だ。

「管理組合の主張通りなら、防犯カメラの映像、管理員の日誌、写真など、主張を裏付ける証拠が存在するはずだ」と主張したが、管理組合側から証拠は示されなかった。

最終的に訴訟は、管理組合側が風俗店の 1 年分程度の利益に相当する立ち退き料を支払い、風俗店側は立ち退きに応じることで和解が成立した。

⑦この事案が示すのは、管理規約の実効性確保の重要性だ。

「事務所利用は可であるが風俗関係は不可」と定めた規約自体は有効としても、専有部分の利用実態は区分所有者以外の外部者には把握しづらい。そして、一度営業が始まれば、理屈上は排除しうとしても、法的手続きのコストが発生し相手の抵抗も強くなる。

そのため、規約ではできるだけ客観的な基準をもって禁止対象を定め、既成事実化を防ぐ姿勢が大事になる。

⑧マンション管理を揺るがす典型的な問題の一つが管理費の滞納だ。

中でも、所有者が海外居住者であるケースは厄介で、訴状の送達だけでも翻訳や複雑な手続きを経なければならず、訴訟コストが滞納額と同程度に膨らむこともある。

現実的には海外居住者が将来マンションを売却し、区分所有法に基づいて債務を承継する新たな買い主から滞納管理費を回収することを期待するしかない場面は少なくない。

⑨マンション管理を規律する区分所有法の条文は約 70 程度にとどまり、しかもその多くは日常的な管理に直接関わらない条文だ。

制度に関する緻密な条文、豊富な裁判例、政令類が整備されている会社法などと比べると、制度としての厚みは圧倒的に不足していると言わざるを得ない。

区分所有法はあくまで根本的で基本的なところを定めるにとどまり、細部は管理規約にお任せとなっている。いわゆる「規約自治」だ。

⑩しかし、区分所有法上、管理規約は区分所有者の 4 分の 3 以上の賛成がなければ変更できず、改正へのハードルが極めて高い。そのため、所有者の価値観の変化や所有者の入れ替わりといった状況にも、柔軟に対応することが難しいという課題を抱えている。

高齢世帯が中心だったマンションに若い世代が流入すれば、ルール自体が変わるのも自然なはずだが、管理規約の改正の困難さが現実と制度の間にゆがみを生じさせる。

⑪タワーマンションでは、最近では分譲当初から管理組合業務を事業者に一任するという、いわゆる「第三者管理方式」を採用する物件も増えている。

区分所有者が直接、管理組合に携わらないことで「安定した管理」をうたっているが、この方法は「マンションという貴重・高価な資産の管理が事業者任せとなる」ことのリスクも伴っており、第三者管理の採用が望ましいとは限らない。

⑫区分所有という制度を適切に使いこなすことは決して容易ではない。

とはいえ、不動産所有のコストやリスクを区分所有者間で分散するという大きなメリットがあるのは確かである。こうしたメリットを享受するためにも、区分所有者それぞれがマンション管理に関心をもつことが肝要であり、何より国による一層の法制度の整備にも期待したい。

（桃尾俊明 堀法律事務所弁護士）

（週刊エコノミスト 2025 年 9 月 9 日号）

2. ■ 国内管理人は義務にするべきか？ （改正マンション標準管理規約特集②）2025 年 10 月 8 日

https://www.miraikachiken.com/column/251008column_01?utm_source=newsletter&utm_medium=+email&utm_id=251010

3 点要約

1. 国内管理人制度の概要と施行

改正区分所有法により、国外に住む区分所有者がマンション管理を円滑に行えるよう「国内管理人」を選任できる制度が新設され、2026 年 4 月 1 日に施行される。国内管理人は保存行為や総会通知の受領、議決権行使など 5 つの権限を持つ。

2. 選任は任意であり義務ではない

法律上は「選任できる」とされており義務ではない。管理組合が義務化するには管理規約に定める必要がある。国外区分所有者に親族がいない場合、不動産会社などが国内管理人を担うことが想定され

る。

3. 義務化に向けた管理組合の対応

国外区分所有者が多いマンションでは、事前告知やアンケート調査を行い、国内管理人候補の有無を確認することが重要。管理規約改正時には「選任届」の書式や運用フローを定め、所有者変更のタイミングで確実に届け出を受け取れる仕組みを整える必要がある。

概要

①「国内管理人制度」とは、『老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための改正区分所有法によって設けられた「（区分所有者が日本国籍であるか、外国籍であるかにかかわらず、）区分所有者が日本国外にいる場合において、専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者（自然人及び法人）を管理人に選任することができる規定」である。

2026 年（令和 8 年）4 月 1 日に施行される。

②国内管理人は、以下の 5 つの権限を持つ。

＜改正区分所有法 第 6 条の 2＞

(1) 保存行為

(2) 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(3) 総会の招集の通知の受領

(4) 総会における議決権の行使

(5) 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

③改正区分所有法では「国内管理人を選任することができる」とされている点に注意を要する。

選任が義務付けられたわけではない。

国外区分所有者は、国内管理人の選任を、自らの状況に応じて任意で決めることとなる。

管理組合として国内管理人の選任を義務付けるにはそのマンションの管理規約に定めることを要する

④外国籍国外区分所有者など、日本に親族等がない場合は、日本法人の不動産会社か、日本に支店を持つ海外の不動産会社が国内管理人になることが予想される。

外国籍国外区分所有者などは、マンションを購入すると、賃貸で運用することが多い。

国内大手不動産仲介会社もこの外国籍区分所有者向けの市場に参入しているが、中小の不動産会社も多い。こうした不動産会社では、外国籍国外区分所有者からマンションの運営を任されている。

具体的には、マンションの賃借人を募集し、家賃の受け取り、そこから固定資産税や管理費・積立金を支払い、自社の手数料を受領し、残額を外国籍国外区分所有者に振り込むという業務である。

総会資料を郵送先となって一時受取り、翻訳した上で転送したり、議案内容へのアドバイスをしたりしている場合もある。

今回の改正区分所有法を受けて、国内管理人の担い手になる会社がどれほどあるかはまだ不明だ。

⑤現在、国外区分所有者が多く存在し、実際に何らかの課題が生じている管理組合では、次のような手順に沿って管理規約を改正し、国内管理人の選任の義務化を検討することが考えられる。

(1) 連絡がつく国外区分所有者がいる場合は、国外区分所有者本人、もしくは代理人等に対して国内管理人に関する告知やアンケート調査などを行う。

- ・国内管理人制度の概要のお知らせ

総会議案書の送付先が国内管理人になること等、管理規約の内容について告知

- ・義務化した場合に、国内管理人として選任できる者がいるかどうかの調査

国内管理人の「あて」がない区分所有者に対し、何の説明もなく突然義務化するとトラブルになるおそれがある。

(2) 管理組合内で下記の内容について協議する

- ・届け出を義務化するときの「書式」を定めておく

- ・「国内管理人選任届」の運用フローを決めておく

例えば、区分所有者が変更になった場合に提出される届出書と一緒に「国内管理人選任届」も売買の仲介不動産会社に渡されるようにするなど、確実に新区分所有者に渡される工夫が必要だ。

外国籍国外区分所有者の場合は、ひとたび所有権が移転してしまうと連絡を取ることが難しくなる。

区分所有者が変更になるタイミングが最も連絡が取りやすい。

この機会を逃さないようなフローを検討すべきだろう。

(久保 依子)

1. ■ 1 階トイレの逆流が止まらない！ 老朽化団地下水道管 7 年間の事実 2025 年 10 月 28 日

<https://suumo.jp/journal/2025/10/28/212315/>

3 点要約

1. 団地の老朽化による下水道管トラブル

1981 年竣工の団地で下水道管の老朽化が進み、トイレ逆流が頻発。緊急対応に毎回高額費用がかかり、住民の不安が高まっていた。

2. 原因究明と管理会社・業者の問題

洗浄工事で大量の汚れが発見され、過去の管理会社や下請け業者の杜撰な図面や作業が原因の一端と判明。最終柵の見誤りや管理会社の丸投げ体制が逆流を招いた可能性が指摘された。

3. 対応と教訓

追加工事で一時的に逆流は解消されたが、翌年度には再発。最終的に自主管理時代の業者に戻すことで費用負担が軽減された。経験不足の理事長でも住民や理事会の総意を重ねることで問題解決に近づく「民主的運営」の重要性が示された。

概要

①4 棟（120 戸）の団地の理事長経験者である筆者が団地の老朽化と高齢化をばやく本連載。

今回は、2025 年 1 月に発生した埼玉県八潮市道路陥没事故でも注目を集めた「下水道管」の話。

当団地の下水道管は 1981 年竣工で埋設以来 40 年を超えています。手に負えない課題が山積み。その代表例がトイレの逆流問題でした。

単年度の理事会でどこまでできるのかも知らずに究明にあたったボンコツ理事長……その道のりは正直……カオスでした。

②団地の理事会はとても民主的。

運営の基本は、前年度の総会で決議した予算案を執行し、展開していくなかで見つかった懸案事項に予算をつけて総会に諮ること。

民主主義における理事長とは本来、前年度理事会から引き継いだバトンを次年度理事会へいかにスムーズに渡すか、が腕の見せどころなのです。

9 年前に理事長を務めた F さんは事あるごとに理事会とは何たるかを教えてくれていました。「一人で勝手に決めたらアカンで！」F さんのこの言葉をお守りにして、筆者はこれまで何年も対処療法でやり過ごされてきたトイレ逆流問題と向き合うことになった。

③前年度総会からの帰り道、F さんの顔はとても暗かった。

理由は、止年にはないイレギュラーな工事がいくつもあり、なかにはすでに工事業者や工事日が決められているものまで含まれていたからです。

最も近い工事期間は 6 月 5 日～ 7 日。

総会から 1 カ月もありません。

F さん「総会で予算案が承認される前からこんなふうに勝手に決めて……何かあってから非難されるのは俺らや」このまま進めれば、第一回の理事会の議事録が回覧される前に工事が始まってしまいます。このような独裁的な進め方に慣れていない住人はひどく驚くだろうし、私たち新年度の理事会に対して不信感を抱くかもしれません。

④しかし、くだんの工事は 1 階のトイレ逆流に関わるもの。

すでに D 棟の 1 階にある 6 軒中、5 軒で逆流が起きています。

2021 年には 4 月と 8 月に D 棟 1 階が逆流し、7 月には集会所トイレも逆流。2022 年には 10 月に 2 回、11 月に 1 回、合計 3 回の逆流が D 棟 1 階で発生。その都度、管理会社の夜間緊急対応サービスに頼り、毎回約 10 万円の出費が続いていました。

「次はうちの棟かもしれない……」私だって 1 階の住人です。とても人ごととは思えません。私が前向きだと悟った F さんは渋々ながら「工事に立ち会う理事がいなくては不審に思う住人もいるから、俺も当日立ち会うわ」と折れてくれました。

そして「一人で勝手に決めたらアカンで」と優しく諭しながら、幾度にわたる工事業者との打ち合わせにも同席してくれた。

⑤原因究明へのステップ 1 :

前年度理事長が選定した水道業者 H による共用排水管洗浄工事を実施

工事初日、F さんと私が現場で立ち会っていると、ふいにこがった声がありました。

Y さん「今年度の理事長は誰？」私「私です！」

Y さん「（え？こんなボンコツそうな人が？と意外そうな顔をしながら）去年の理事長にもずいぶん言わせもらったけど、もう何年もトイレが逆流しつづけているのに、どうして理事会は何もしてくれないの？」

私「だからこそ、です。今日から緊急の工事をしているのはそのためです。今年度の理事会はできる限りのことをさせていただきたいと思っています！」

Yさん「……とにかくなんとかしてちょうだい！」

⑥ぴしゃりと扉が閉じられると、今度は共用排水管の合流場所から水道業者 H さんの声が上がりました。

業者 H「会長さ〜ん！」

私「は〜い！（誰が「会長」やねん。「理事長」やっちゅーねん）」←自覚が芽生えた？

業者 H「このマンホールをのぞいてください！ えらく滞留しています」

私「どれどれ……」

Fさんと私が見守るなか、その後、数時間かけてかき出された固形化した汚れの量はバケツにたっぷり2杯分になりました。

業者 H「この先の排水管はひどく汚れています。この汚れ方は僕たちも驚くほどで、1年や2年サボったくらいではこうなりません」

「1年や2年？……じゃあ、その前の数年で下水道管に関わる何があったらうか……？」

団地では竣工以来、年に一度の雑排水管清掃を続けてきましたが、管理会社に一部委託を始めたことで水道業者も変更になったのがちょうど7年前です。そこで集会所の書棚を開け、過去の管理業務報告書を改めると、水道業者からの分厚い報告書が見つかりました。

しかし、立派なのは体裁だけで中身は杜撰。提出されている排水管敷設図面すら7年前からずっと間違っていたのすから。しかも間違っている場所は、水道業者 H が指摘した滞留箇所のすぐ近く……市のマンホールへ連なる最終局面です。

「こんなポンコツな図面で正しい工事が行えるものなの？ くさい……なんだかにおう……」

⑦水道業者 H による洗浄工事は、7年前に交代した管理会社の下請けである水道業者 K の仕事ぶりまで洗い出しました。

水道業者 H からの報告を受けて、従来は理事が立ち会うことのなかった雑排水管清掃に、Fさんと私が立ち会うことに。雑排水管清掃は一部委託の契約内ですから、これまで工事を行っていた水道業者 K の委託元である管理会社のフロントマンにも立ち会いを要請します。

ちなみに私たちの団地の「雑排水管清掃」とは各戸の専有部分（キッチン排水口、風呂場排水口、洗面所排水口、洗濯機排水口）からホースを入れて洗浄する工事のこと。これまでも自宅の洗浄作業には立ち会っていましたが、共用部分（屋外に埋設された下水道管、および各所の汚水枳（ます））での作業を見るのは私も初めてです。

⑧4棟分の下水が集まる集会所裏。市の水道メーター（大）の手前で管理会社の下請けの水道業者 K の手が止まりました。

私「？？？ 市の下水マンホールは道の向こうだから、あそこまで通していただかないといけないのでは？ それに集会所脇の排水管がまだですよ？」

鳩が豆鉄砲をくらったような表情を浮かべる水道業者 K。

集会所裏の排水管の存在を知らされていなかった様子です。

それより何より水道部の大メーターの蓋を排水管のマンホールと誤認していたのではないのでしょうか。つまり、最終枳を見誤っていたようなのです。最終枳とは人間で言えば「直腸」にあたる部分。その肝心な部分の

詰まりが解消されないため、最終枿に近いD棟の1階住戸のトイレが逆流したのだらうと察しがつきました。「洗浄工事の次の日に逆流した年もあった」というYさんの証言とも矛盾がありません。

⑨毎年、実際に作業したのは水道業者Kだけど、彼らにしてみれば図面にあったとおり、管理会社に言われたとおり、業務を遂行しただけなのかもしれません。

一方で、管理会社はどうでしょうか？

担当のフロントマンは社会人3年目。

管理物件の多さに加え、昨今の働き方改革もあり、電話1本で業者に丸投げしている状態だったのではないのでしょうか？

Fさん「あんまりつきつめて考えたらあかん。管理会社に発注しているのは団地の管理組合や。つまりわれわれがしっかりしてないからこういうことになったとも言えるんや」

⑨例えば、広い敷地にのびのびと枝葉を伸ばす大樹は団地の魅力の一つですが、その根の侵入によって配管のひび、割れが引き起こされることがあります。

また、南側に流れる二級河川の影響で、河川側が少しずつ地盤沈下し、南方方向に走る配管の勾配が取れなくなっているように見受けられました。

「そもそも建てたときのしまい方が悪かったんちゃうか？」という大工のA君の言葉も説得力十分。

⑩なにはともあれ追加の洗浄工事实施によってD棟1階のトイレの逆流は止まりました。

私の任期（2023年度）中は……ですが……。

次年度への引き継ぎで「逆流が再発しないか注視して、必要であれば追加の洗浄工事を」と申し送りましたが、結局、私の描いたとおりに事は運びませんでした。

別途、管理会社から雑排水管清掃を一部委託の範囲内から外すように申し入れがあり、それを受けて次年度理事会は自主管理時代の水道業者に仕事を戻す道を選択したのです。

⑪追記：

2024年の逆流は2回。

1度目は管理会社の夜間緊急対応サービスを利用して約15万円。

2度目は自主管理時代の業者で、補償の範囲内となり、費用は0円。

以前の業者から、7年前に新しい業者になる際の資料などの引き継ぎが十分だったのか今となってはわからず、「最終枿の見誤り」というのはあくまで私個人の見解です。それが問題の本質なのかどうかは今もわかりません。ただ、今回、理事長の引き継ぎタイミングで、工事に注目が集まっていたことで、原因の追究にまで立ち会うことができました。たとえ、私のように経験不足のポンコツが理事長の役に就くことになっても、こうして1年ごとにさまざまな人の意見が反映され、みんなの総意が1本の道になってゆく。それが「民主主義」の良いところなのだろうと実感した一件でした。

ポンコツ理事長奮闘記団地団地暮らし理事会理事長 水野康子 様

【ポンコツ理事長奮闘記4】

（執筆水野康子 | フリーライター & エディター）

タワマン

6. ■「タワーマンション代償に、維持費地獄」とは？ FINANCIAL FIELD 2025 年 10 月 19 日 <https://financial-field.com/living/entry-460334>

概要

①東京 23 区では、50 階建て以上のマンションで、9 階以下の部屋と 50 階以上の部屋では、平均坪単価で約 75 万円もの差があるとのデータもあります。

同じ広さの物件が階によって数千万円も異なる現実には、投資判断を大きく狂わせる要因となります。このプレミアム分は将来的に維持できる保証はありません。

②タワーマンション最大の落とし穴は、「維持コストの暴走」です。

豪華共用施設の管理・人件費に加え、超高層特有の設備維持費（エレベーター複数基のメンテナンス、特殊足場が必要な外壁工事等）が重くのしかかります。

管理費だけで月 3 万円超、修繕積立金も見直し後に 3 万円近くとなるケースが多いとされ、資産価値とは無関係に生涯支払い続ける「固定負債」の側面を持ちます。

③「値上がりした」「高級感がある」という表面的な魅力とは裏腹に、投資面では深刻な問題があります。

- ・賃貸採算性の悪化：高額な固定費に対し、賃料相場は中低層高級マンションと大差なく、収支が赤字化するケースが多い

- ・空室リスクの増大：高級イメージによる家賃設定が賃借人の裾野を狭め、需要が不安定

- ・バトンタッチリスク：過去 5 年で値上がりした物件は、現在が相場のピークである可能性が高く、高値づかみの末に将来の維持費負担を背負う危険性

④「絶景を SNS に投稿できる特別感」の代償として月 10 万円超の生涯コスト（※80 平方メートルクラスでは管理費＋修繕費＋固定資産税で月 12 万円超もめずらしくない）を払い続ける覚悟が必要です。情報なき購入は、単なる「バカ高い税金」で終わる可能性も高いのです。

5. ■学校や保育所が足りない江東区を襲う“多子高齢化”異常事態 ゲンダイ 2025 年 10 月 24 日 <https://gendai.media/articles/-/158705>

3 点要約

1. 豊洲の変貌と江東区の人口急増

豊洲はかつて工場街だったが、副都心計画や有楽町線延伸、商業施設開発を契機にタワマンが乱立し街の姿が一変。江東区は人口減少から一転して急増し、2003 年に 40 万人、2016 年に 50 万人を突破、2025 年には約 54 万人に達した。

2. 急増人口とインフラ整備の遅れ

保育所や学校が不足し、仮校舎で対応する事態に。江東区は「受入困難地区指定制度」や「151 戸以上のマンションに保育所併設義務」など条例を制定し、人口爆発による混乱を抑制しようとしたが、結果的に子育て世帯から人気を集め、タワマン建設がさらに加速した。

3. タワマンの功罪と都心への拡大

タワマンは少子化対策の一助となる一方、急激な人口集中で地域社会やインフラに深刻な負担を与える「両刃の剣」。江東区の現象は中央区・千代田区・港区にも波及し、2025 年には中央区で人口が 1 万人以上増加。行政は乱立による問題に有効な解決策を見出せていない。

概要

①江東区には深川のような下町情緒が溢れる一帯も残っているが、タワマンが乱立したことで 20 年前とは別の街になってしまった豊洲のようなエリアもある。

もともと豊洲は昭和期から石川島播磨重工業（IHI）が工場・造船所を構え、周辺にも町工場が立ち並ぶ工場街だった。

②豊洲が変貌を遂げる端緒は、1979 年に都知事に当選した鈴木俊一氏が 7 番目の副都心として臨海副都心の計画を策定したことだった。

当時の東京が丸の内に偏重していると目されていたからだ。今でこそ副都心として大発展を遂げた新宿は、駅西側に広大な淀橋浄水場が広がっていて開発余剰が少なく、渋谷はすり鉢状の地形が災いして開発を困難にしていた。

都庁舎が西新宿へ移転したことにより、淀橋浄水場跡地は官庁街・オフィス街へと姿を変えた。

鈴木都知事は臨海副都心の開発に弾みをつけるべく、お台場をメイン会場とする世界都市博覧会（都市博）を誘致。1996 年に開催することが決まっていた都市博は、後任の青島幸男都知事が中止を決定したことによって開発が停滞。以降のお台場開発は、民間主導で進めることになる。

③だが、お台場の対岸に位置する豊洲は、都市博中止の影響を受けることは少なかった。それは工場街だったことが幸いしている。晴海運河には豊洲と晴海を直接行き来できる橋がなく、両区を行き来できる道路は限られていた。

そのため、豊洲は都心に近いながらも都心まで出づらいという難点を抱えていた。

1988 年に営団地下鉄有楽町線が延伸して豊洲駅が開設されたことで、こうした難点は改善された。

それでも豊洲に宅地化する兆しは現れなかった。その理由は工場街だったので、スーパーなどの生活関連施設が少なかったことにある。

④江東区は昭和末期に人口 40 万人にまで迫ったが、その後は減少に転じて 1997 年には約 36 万 8000 人まで減少していた。

当時の江東区はタワマンによって人口が増えることを無条件に歓迎していたフシがある。実際、江東区の人口は 2003 年に大台の 40 万人を突破し、2016 年には人口 50 万人の壁もクリアしている。

そこから増加は鈍化したものの、2025 年には約 54 万 1000 人にまで達した。

江東区は人口増を察知できずにインフラ整備が遅れ、保育所や小中学校などが間に合わなかった。

⑤江東区は急増する児童・生徒を受け入れるために校庭に仮校舎を建設して凌いだが、タワマンの増えるスピードには追いつくことができなかった。

これに対処するべく、条例で人口増を抑制する“受入困難地区指定制度”を制定。これにより、指定されたエリアは 2003 年から 2007 年までの 4 年間にマンション建設ができなくなる。

⑥小中学生が増える一方で、江東区では高齢化も同時に進行した。

そのため、“多子高齢化”という他所の自治体では見られない社会問題に直面する。

2007 年に条例が失効すると、再びタワマン建設が活発化した。江東区は人口が急増した際にインフラ整備で後れをとった反省から、その対策として新しい条例を制定し、「タワマンを計画する際は事前に届け出」ること、そして「151 戸以上の集合住宅を建設する際には保育所などの公共的施設を併設する」ことなどを事業者には義務付けた。

さらに、2018 年からは大規模マンションに一定数のワンルームマンションを整備する義務も加えられている。

⑦江東区も人口増を忌避しているわけではない。

あくまでも爆発的な増加、そして局地的な増加で起きる問題を緩和するための措置だった。

これらの措置は一定の効果をもたらしたが、しだいに思わぬ形に作用していく。

前述の「151 戸以上の集合住宅を建設する際には保育所などの公共的施設を併設する」を義務付けたことが保育所の充実につながり、逆に子育て世帯から人気を得たのだ。

これにより、江東区のタワマンは不動産の価値を高め、事業者も高く売れることから一段と建設が活発化した。

⑧江東区で起きたタワマン狂騒曲のような現象は、東京五輪 2020 以降に都心へとにじり寄って、現在は中央区・千代田区・港区が同じ道をたどりつつある。

2025 年の 1 年間で、もっとも人口が増加した自治体は中央区だった。

中央区は 1 年で人口が 1 万人以上増加しているが、それがタワマンの影響であることは言うまでもない。2025 年以降に完成を予定している超高層マンションは 270 棟・9 万 7141 戸あるという。今後も増加すると見込まれている。タワマンが濫造されるのは、なによりも需要があるからだ。

⑨タワマンは少子化の救世主でもあるが、ひとつ間違えば地域を壊滅的に破壊する悪魔的な存在でもある。

行政は向き合い方を模索しつつも、乱立に伴って生じる諸問題に効果的な解決策を見出せていない。

「アーバンドック ららぽーと豊洲」の誕生が周辺の宅地化を促し、2008 年には地下通路を介してつながる「アーバンドック パークシティ豊洲」が竣工。3 棟で構成されるパークシティ豊洲は総戸数が 1481 もある巨大タワマンだった。

これで豊洲は一気にタワマンの街へと走り出していく。

4. ■ 転売ヤー聖地《晴海フラッグ》が映す日本の歪みと東京都の大誤算 2025 年 10 月 24 日

<https://gendai.media/articles/-/158704>

3 点要約

1. 潮見から湾岸エリアへの変化と晴海フラッグの誕生

江東区潮見はかつて廃品回収業者が集まる街だったが、2000 年代以降タワマンが続々建設され湾岸エリアは大きく変貌。選手村跡地の「晴海フラッグ」は、東京都が主導したアフォーダブル住宅としてファミリー層向けに手頃な価格で供給された。

2. 投資家による買い占めと交通計画の課題

手頃な価格が投資家の転売・転貸の標的となり、当初の目的から逸脱。人口急増を想定して公共交通整備が検討されたが、地下鉄は工期・費用の問題から断念され、代替としてバス高速輸送システム（BRT）が導入された。

3. BRT の限界と臨海地下鉄構想

BRT は柔軟性があるものの不完全な整備で懸念が残り、実際には投資家による住戸買い占めで居住者が少なく混乱は起きなかった。しかし将来的な輸送力不足は必至で、東京都は 2040 年代開業を目標に東京駅—東京ビッグサイト間を結ぶ臨海地下鉄構想を発表し、湾岸エリアの利便性向上と人口集積の加速が見込まれている。

概要

①東京・江東区に所在する潮見駅は、昭和末期まで廃品回収業者が多い街だった。

潮見に廃品回収業が多く集まった経緯は 1960 年まで遡る。それまで台東区や荒川区点在していた事業者が、東京都に斡旋する形で同地に集約されたのだ。

2005 年前後から都内の湾岸エリアへと忍び寄り、特に江東区はタワマンが続々と建設されてタワマンの街とも称されるようになった。

②選手村跡地の HARUMI FLAG（晴海フラッグ）は当初から閉幕後に手頃な価格帯でファミリー層が居住できる住戸の開発をすることが謳われていた。

これは東京都といった公的機関が過熱する不動産市場に対抗するためのアフォーダブル住宅という位置付けだった。

市場価格よりも低い家賃や価格で提供される低・中間所得者層をターゲットにした住宅のことで、実際に晴海フラッグは近隣の住宅と比較しても手頃な価格帯・賃料が設定されていた。

③しかし、そうした手頃な価格・賃料がアダとなり、晴海フラッグは転売・転貸で稼ぐ不動産投資家の格好のターゲットになってしまう。

こうして、東京都が整備を主導したタワマン群はその思惑から大きく逸れていく。

④公共交通が脆弱なエリアだったことを考慮し、住民の足として新しい公共交通の整備が計画された。都は晴海フラッグの居住人口を 1 万 2000 人と想定。計画通りに新住民が転入してくるなら、輸送力の大きい鉄道を整備するのが妥当だろう。

しかし、計画通りに晴海フラッグが発展するかはわからない。そのため、地下鉄以外の交通手段も検討された。

晴海フラッグの計画が固まる以前には、銀座と晴海間を走る路面電車の構想も浮上。晴海フラッグの整備が検討されている段階で路面電車という選択肢は見向きもされず、銀座―晴海間の路面電車構想は本格的に議論をされないまま消えた。

⑤地下鉄の建設は莫大な工費と工期を必要とするので、ゼロから整備をしていたら、晴海フラッグの完成までに間に合わない。

それ以上に懸念されていたのが、東京の湾岸部にタワマンが続々と計画されていたことだ。

タワマンは一棟完成すると人口が 500?1000 人単位で増えていく。武蔵小杉駅で起きた朝ラッシュ時の混雑という問題が晴海でも起きる可能性が高い。新たに建設されるタワマンによって交通動線の見直しを迫られる事態も起きかねない。

行政の都市計画は、基本的に 10 年前後のスパンで策定されるため、完成するたびに混雑状況が激しく変わるタワマンは厄介な存在だった。

⑥そうした議論から、東京都はすぐに地下鉄を建設するのではなく、バス高速輸送システム（BRT= Bus Rapid Transit）の整備で一時的な“つなぎ”とした。

バスだったら、鉄道より柔軟に路線変更ができるので、タワマンによる混雑・動線の変化にも対応できると考えたのだ。

その主な特徴は、2 両をつなげた連節バスと呼ばれる車両での運行、バス専用道の整備、PTPS と呼ばれる公共交通を優先して青信号へと切り替えるシステムの導入の 3 点にある。残念ながらバス専用道と PTPS の導入は晴海フラッグの入居開始までに間に合わず、連節バスは一部の導入にとどまった。不完全な BRT のため、晴海フラッグの入居が開始される直前には通勤時間帯を中心に深刻な渋滞が発生するといった懸念も広がっていた。

⑦実際に東京 BRT に何度も乗車したが、渋滞もなく混乱も見られなかった。

これは晴海フラッグの住戸が不動産投資家に買い占められたことが影響していると考えられる。不動産投資家が住戸を複数購入したことで、実際に居住した住民は少なく、奇しくも交通面の混乱は起きなかった。

⑧早晚、東京 BRT の輸送力が限界に達することは間違いない。

2022 年 11 月に小池百合子都知事が臨海地下鉄の構想を発表した。臨海地下鉄は東京駅と東京ビッグサイト間の約 6.1 キロメートルを銀座・築地・豊洲市場といった湾岸エリアを経由する路線で、2040 年代までに開業する目標を掲げている。湾岸エリアの利便性は高まるが、その一方で、湾岸エリアの人口集積は加速する。

（ゲンダイ）

3. ■超高層タワマン住民座談会】晴海フラッグ 週刊文春 2025 年 10 月

<https://bunshun.jp/articles/-/82780>

概要

①晴海フラッグの住民をはじめ、超高層タワマン住民たちによる座談会を開催した 2LDK（マンションインフルエンサー）：私のところに相談に来られる方も、半分くらいは湾岸エリアを検討されていますね。やっぱり皆さん、気にされるのはリセールバリュー（将来的に売却した時の価格）です。

②勝どき（パークタワー勝どき在住）：この3～5年で、リセール価格が異次元に動きましたよね。当初、PTK の抽選は外れたんです。ただ、不動産業者さんから「キャンセルが入り繰り上げ当選したので、すぐに決めてください」「辞退するなら他の人に権利が行きます」と電話がかかってきて……1 分で即決しました（笑）。

③青山（パークコート青山在住）：法人をいくつも作って抽選に応募する、組織的な応募も問題視されましたよね。40 戸当たって、そのうち 20 戸を中国人に転売した人もいたとか。

④【超高層タワマン住民 座談会①】「6000 万で購入、2 億円に爆上がり」「人気沸騰！ “ホシノ伝説”って何だ？」晴海フラッグ、パークタワー勝どき、ブランズタワー…

2. ■高市総理誕生でタワマン民が大ピンチ！住宅ローンはさらに上昇も 2025 年 10 月 8 日

<https://shueisha.online/articles/-/255280>

3 点要約

1. タワマン転売への銀行の警戒強化

短期間で売買を繰り返す「空中族」による転売が横行し、住宅ローンの理念から逸脱。これまで銀行は手数料収入を優先して融資していたが、住宅価格高騰が政治問題化したことで審査を厳格化し、転売目的の融資を絞り始めている。

2. 住宅ローン金利の上昇と融資戦略の変化

みずほ銀行をはじめ各銀行が変動金利を引き上げ、かつての 0.2% 台の低金利は消滅。現在は 0.5% 台以上が主流となり、収益環境悪化の中で「無理な貸し出しはしない」戦略が浸透している。長期金利も上昇傾向にあり、0% 台の住宅ローンは過去のものとなりつつある。

3. 賃上げとローン負担の逆転現象

賃上げブームで給与は増えているが、中堅層の伸びは限定的で、税や社会保障費を差し引くと手取り増加よりローン負担増が上回る状況。タワマン購入で含み益を得て転売を繰り返すことで資産を築く時代は終焉に近づいている。

概要

①一部の銀行が「タワマン転売」を問題視し、融資を絞り始めたことが明らかになっている。

事前審査では何の問題もなかったものの、本審査になると各行とも融資を断ったり、想定よりも融資額を引き下げられたりで、望むような条件で住宅ローンを組むことができなかったという。銀行側は理由を明かしていないが、「短期間で買い替えの場合、銀行側が転売を警戒しているのでは」と仲介会社からは説明を受けたという。このようなケースは初めてではないという。

②購入と売却を繰り返す「空中族」の中には1年間で2回、3回と融資を受けて転売を繰り返すという、住宅ローンの理念から外れた取引も増えていた。

引き渡し前の新築タワマンの「含み益」を前提に、次に値上がりしそうな物件を探すといった、限りなく黒に近いグレーな話すら一部のインフルエンサーが「投資手法」として広げていた。

③銀行側も手数料収入が見込めるため、これまでは収入を証明する書類さえあればグレーであろうが融資する姿勢を続けていた。

しかし、住宅価格の高騰が政治マターになり、都政や国政レベルでもテーマとして取り上げられるようになった中、銀行側も政治や行政からの圧力を受けて審査を厳格化せざるを得なくなったとみられる。

融資が絞られると必然的に、野放図な転売は阻止されることになる。

④Aさんの場合、今回の引っ越しはより広い部屋を求めているものだったが、その部屋は分譲価格から3倍近い価格で取引されており、引っ越しに伴い売却となれば1億円近い利益が出る予定だった。

まだ入居から2年も経っていなかったため、転売目的だと銀行側に受け取られた可能性がある。

⑤みずほ銀行は10月1日、変動型の住宅ローン金利を0.25%引き上げた。

新規契約者に適用する最優遇金利は0.775%となり、2015年12月以来の高水準だ。

Bさんは2022年に9500万円のローンを組んで自宅を購入したが、当初24万円程度だった月々の支払いは2度の利上げで26万円程度になるという。

PayPay銀行やSBI新生銀行、auじぶん銀行といった各行が競うように低金利競争を繰り広げ、24年には0.2%台で貸し出していた銀行もあったが、現在は最も低い銀行でも0.5%台となっており、かつて低金利の代表格だったauじぶん銀行は今年に入ってすでに2回金利を引き上げ0.8%台となっている。

利上げにより各行とも収益環境が悪化する中、「無理をしてまで貸さない」という戦略が浸透している。

⑥既に将来の金利の先行指標である長期金利は上昇が続く。2016年から約6年間、0%台だった30年物国債の金利は上昇傾向にあり、現在は3%台で取引されている。

金利上昇を抑えるためには財政赤字の削減が不可欠だが、次期首相となる見込みの高市氏が積極財政を掲げる限り、難しいだろう。

インフレが収まらない中、近い将来、0%台の住宅ローンは過去のものとなるだろう。

⑦昨今の賃上げブームによりBさんの勤める大手ソフトウェア企業も賃金を引き上げているが、若手社員に比べ、中堅社員の引き上げ幅は限定的だ。

月々の給料が上がったとしても、そこから税金や社会保障費が引かれるため、現状の賃上げペースでは、住宅ローンの支払い負担が手取りの増加額を上回る状況となるのは確実タワマンを購入すればすぐに数千万円の含み益が誕生し、転売を繰り返すことでサラリーマンでも億を超える財産を築くという時代は終わりに近づいているのかもしれない。

(取材・文／築地コンフィデンシャル)

1. ■ 築10年で売ってよかった元タワマン住人 郊外戸建て住み替え 2025年10月8日

<https://gentosha-go.com/articles/-/72490>

概要

①神奈川県内の駅近タワーマンションに住んでいた松岡賢治さん（仮名・58 歳）。

当時の購入価格は 6,800 万円。頭金 1,000 万円を入れ、月々の住宅ローンは約 15 万円。

奥さまと共働きで世帯年収は 1,200 万円以上あり、無理のない返済計画でした。ところが、築 10 年を迎えたタイミングで、妻の綾子さんが「このままずっとここに住む？」と漏らした一言が、夫婦の人生設計を見直すきっかけになった。

②「築 10 年目から一気に修繕積立金が上がったんです。管理組合からの資料には“将来の大規模修繕に備えて”とありましたが、数年おきにこのペースで上がるのかと思ったら、ちょっと怖くなって」当初月 2 万円弱だった管理費と修繕積立金は、現在では合わせて 3.5 万円。加えて固定資産税や駐車場代など、住宅にかかる“維持コスト”は年々増えていきました。

③「共働きの間はいいい。でも、65 歳以降もこれを払い続けるのは不安でした。何より、マンションって“住み替え”しづらいんですよね。年を取って、駅チカの意味が薄れてきたらどうしようって」夫婦が検討したのは「売却して、郊外の戸建てに住み替える」ことでした。子どもはすでに独立しており、広さよりも生活の快適さを優先したいと考えるようになったといいます。

④「駅からは少し遠くなったけど、土地付きの戸建てで庭もあり、管理費はゼロ。売却益と自己資金を合わせて、住宅ローンも残らなかったの、気持ちがいぶ軽くなりました」

マンションの売却価格は約 7,300 万円。築 10 年のわりに高く売れた理由は「立地がよかったこと」と「大規模修繕前だったこと」だと、不動産業者から説明を受けたといいます。

（THE GOLD ONLINE 編集部）

老朽化・建て替え等

2. ■老朽化タワマンの行く末がわかった！住まい創造研究所 2025 年 10 月 6 日

https://note.com/beautifulholiday/n/n7d0394ccedac?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external&sub_rt=smart_news

概要

①埼玉県さいたま市の北与野駅前に建つ与野ハウスは、日本で初めてのタワーマンションです。竣工は 1976 年、地上 21 階、463 戸という当時としては画期的な規模建物は築 50 年を迎え、老朽化と住民の高齢化という深刻な課題に直面しています

②与野ハウスではこれまでに 4 回の大規模修繕が行われました。

修繕積立金はさらに年々上昇しています。セントラルヒーティングや古い配線など、当時の設備が現代の暮らしに合わなくなっていることも負担を大きくしています。

50 年前の設備なんて当然使えませんよね。震災の影響でひび割れが生じた箇所も多く、補修を重ねながら維持を続けているのが現状です。

③それでも住民の多くは、慣れ親しんだ環境を理由に現状維持を選んでいます。

そもそも住民も高齢になり、他に住居を買う事も、借りる事もできません。

住民の半数以上が 70 歳を超え、敷地にはデイサービスの車が並びます。住民の入れ替わりや賃貸化の進行により外国籍の居住者も増えたそうです。もしかしたらこれがスラム化の始まりかもしれません。

④建替えの議論は何度か持ち上がりましたが、実現には至っていません。

高齢の住民の多くが反対しています。再建に伴う自己負担は一千万円だそうです。仮住まいの費用も全額自己負担となるため、合意形成は難航しています。建替えの場合の 4/5 賛成決議ルールがあるので実質的には不可能でしょう。誰が売り抜けるかのババ抜きモードが始まっています。

与野ハウスの現状は、全国のタワーマンションが将来直面する問題を映し出しています。これらの課題は日本全体が抱える構造的な課題です。

1. ■埼玉タワマン与野ハウス築 50 年建替えできない現状 現代ビジネス 2025 年 10 月 4 日

<https://gendai.media/articles/-/158537>

3 点要約

1. 日本初のタワマン「与野ハウス」の歴史と街の発展

1976 年竣工の与野ハウスは、日本初のタワーマンションとして知られ、駅近の利便性から街の再開発を牽引。最盛期には 1 億円で売れる部屋もあり、現在も人気物件とされている。

2. 老朽化と住民構成の変化による課題

建物設備の老朽化や修繕費の増加に加え、住民の高齢化が進み、半数以上が 70 歳以上の世帯。賃貸化や外国籍住民の増加でコミュニティは希薄化し、かつての近所づきあいは失われている。

3. 建て替えを巡る意見対立と停滞

建て替えれば資産価値向上が期待される一方、高齢住民は費用負担や仮住まいの困難から強く反対。資材・人件費高騰もあり合意形成は困難で、「建て替えるべきだが建て替えられない」状態に陥っている。

概要

①「日本初のタワマン」は意外にも埼玉県にある。

JR 埼京線・北与野駅の目の前に建つ「与野ハウス」。4 棟の居住棟で構成される総戸数 463 戸の大規模物件で、開放的な敷地の一角に建つ 21 階建てのタワーは「元祖タワマン」と呼ばれている。

1976 年の竣工から半世紀、日本のタワマンの歴史を切り開いた物件を訪れた——

②完成から約 50 年、与野ハウスの周辺は一変した。

目の前には北与野駅があり、さいたま新都心駅も徒歩 9 分という距離にある。再開発が進んだ一帯には新しいタワマンが何棟も建ち並ぶ。まさに、タワマンの存在が街の発展を牽引したケースの先駆けだ。

竣工時から暮らす住民 A さんはこう語る。「駅も近いし、とにかく便利です。最盛期には 1 億円で売れる部屋もあったほど。いまでも人気物件と聞いています」

駅まで徒歩 1 分と利便性は抜群イメージギャラリーで見る。

③だが一方で、与野ハウスは建物の老朽化という問題に直面している。

住民 B「エレベーターをはじめ建物内の設備は全体的に古く、オートロック也没有。暖房はセントラルヒーティング方式で、その費用も高額です」

東日本大震災では建物全体が甚大な被害を受けた。「あちこちヒビだらけになり、修繕には莫大な費用がかかりました。

その後も年中工事をされていて、いまは配電盤の工事をしています」（同前）大規模修繕はすでに 4 回行われた。

「昨年行われた大規模修繕では外壁を塗り替えましたが、足場を組むだけでも億単位のお金がかかったと聞きます。修繕積立金は以前よりも上がりました。現状は修繕積立金でまかなえていますが、今後不足するかもしれません」（同前）

④管理会社は数度変わり、現在は開発を手がけた住友不動産系列ではない会社が担当している。

「管理面には少なからず不満があります。住友が管理している頃は、困ったことがあると、管理人さんが駆けつけてくれました。でも、管理会社が変わってしまい、サービスの質が落ちた。たとえば電球をつけ替えてほしいときでも、動いてくれません」（住民 A さん）

⑤「古い」は建物だけではない。住民の高齢化も深刻だ。現在では 463 世帯の半数以上が 70 歳以上の高齢者世帯となっている。

「昔は毎朝、幼稚園のお迎えのバスが何台も止まっていたんですが、いまはデイスの車ばかり。駐車場もかつては不足するほどでしたが、いまは空きが出ています」（住民 B さん）

⑥さらに住民の顔ぶれも大きく変わった。

現在は部屋を貸し出している所有者も多く、賃貸で住む人が増えた。その結果、アクセスの良さから都心へ通勤する若い世代、そして外国籍の住民が増えた。

「エレベーターで外国の方と一緒にになると少し気を使います。シェアハウスのようにして住んでいる外国の方もいるようです。荒廃しないか心配です」（住民 A さん）

⑦住民の変容とともにかつての強固なコミュニティは失われた。

竣工時から「与野ハウス」のテナントエリアで生花店を営む店主はこう話す。

「かつては住民名簿があり、誰がどこに住んでいるか把握できる『昭和の近所づきあい』がありました。しかし、プライバシー意識の高まりや住民の多様化で、それこそ隣に誰が住んでいるかわからない。表札を出さない家も増え、配達員さんが困っている姿をよく見かけます」「多くのお客さんで賑わっていた銀座福助さんは撤退し、その跡地には外国の方が営むインド料理屋が入っています。昔から営業しているのはうちだけ。ただ、お得様だった方の多くはいなくなっていました」

⑧建て替えの議論はまったく進んでいない。理由は、住民間の深刻な意見の対立だ。

「立地の良さもあり、建て替えたら資産価値は数倍になる。数年前に建て替えが議論になりましたが、反対の声が強く、立ち消えになった。その結果、昨年の大規模修繕が行われました」（B さん）

建て替えに反対する住民の多くは、初期から住む高齢者たちだ。

反対した住民のひとり C さんはこう本音を漏らす。「主人が現役の頃なら賛成していたかもしれません。

しかし、年齢が年齢です。数年前の試算では、建て替えをして現在の部屋とほぼ同じ広さを確保するには、1000 万円以上の負担金が必要とされました。年金暮らしの高齢者にとって、これは到底捻出できる額ではない。

さらに、工事中の 3～4 年間の仮住まいの費用も全額自己負担となる。これでは反対せざるを得ない」

「建て替えとなると、何年もどこかで仮住まいすることになる。建て替えが終わるまで生きているかわからないのに、今さら住み慣れた場所を離れたくない」（同前）

⑨与野ハウスを取り扱う不動産業者は「建て替えでさらに価値が上がる」という売り文句で営業しているという。

しかし、近年の資材や人件費の高騰が問題をさらに深刻化させ、住民からは「合意形成は絶望的だ」という声も聞こえた。

結果として、与野ハウスは「建て替えるべきだが、建て替えられない」という状態に置かれている。

環境

1. ■周辺自治会が鎌倉市に抗議書 マンション開発の個人情報漏えい巡り 2025 年 10 月 9 日 <https://news.jp/i/1348954609372250645>

概要

①先月 22 日、鎌倉市が住民協定の関連資料であるマンション開発の賛否が推測できる住宅地図を誤って公開していたことを発表し、松尾崇市長が謝罪をしました。

住宅地図は去年 4 月から 6 月まで市役所の窓口で公開され、来庁したマンション開発事業者がそのコピーを持っていたことで発覚しました。

②由比ガ浜西自治会が 9 日、漏えいした情報を不正に利用した疑いがあるとして、調査や事業者の再検討などを求める抗議書を提出しました。

住民によりますと、事業者が個別に訪問をして開発事業の説明をする際、この住宅地図をもとに賛同しない人に対して働きかけを行ったなどということです。

市は「内容を確認して検討したうえで回答していく方針」としています。

③由比ガ浜西自治会 兵藤沙羅会長

「ただ市が情報漏えいをしてしまった。市長は謝るという問題ではないと思う。やはり私たちは何よりも悪用した事業者の方が悪いと思っている。それをきちんと調べていただきたい」

(テレビ神奈川)

自治会等

2. ■マンションの自治会費、任意”でも無視できない理由とは？ 2025 年 10 月 22 日

<https://financial-field.com/living/entry-460673>

概要

①自治会費は原則として「払わなくてもよい」とされています。

日本国憲法では「結社の自由」が保障されており、自治会への加入を強制することはできません。

②しかし、実際にはマンションごとに事情が異なります。

1. 管理組合と自治会が一体化している場合

2. 地域との連携上、加入が望ましいケース

自治会は、地域の防災活動や防犯ネットワークの一端を担っています。

特に大規模マンションでは、自治会を通じて行政との連絡や災害時支援を受けることがあるため、加入しておく方が安心です。

3. 払わない場合の注意点 自治会費を支払わない場合でも、法的な罰則はない。

- ・地域イベントの案内が来ない

- ・防災グッズや情報の配布対象外になる

- ・近隣住民との関係にしこりが生じる

といった社会的・実務的な不便が生じることがあります。

トラブルを避けたい場合は、加入を見送る理由を丁寧に伝えることが大切です。

(FINANCIAL FIELD)

1. ■住民が講師のシニア向けスマホ教室、災害時は助け合い 読売 2025 年 10 月 26 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20251023-OYT1T50127/>

3 点要約

1. 地域主導のスマホ教室の広がり

住民が講師となり、シニアにスマホの使い方を教える取り組みが各地で広がっている。生活の利便性向上だけでなく、共通の話題を通じて交流や災害時の助け合いにつなげることも目的。

2. 参加者の効果と意義

三鷹市の「スマホ相談サロン」では、シニアが LINE など習得し交流を楽しむ姿が見られる。講師も「人の役に立つ喜び」を感じており、世代間の自然な会話や脳への刺激にもつながると専門家は指摘している。

3. 自治体による支援と世代間交流

小金井市では住民を講師に育成し「スマホ相談室」を設置。高校生や大学生も参加してシニアに教えることで、デジタル格差の解消と世代を超えた交流の場が生まれている。

概要

①地域の住民がシニアにスマートフォンの使い方を教える教室が広がっている。

スマホで生活を便利にしてもらっただけでなく、共通の話題にしやすいスマホを通して住民同士が交流する機会を作り、つながっていくことも大きな目的だ。

②東京都三鷹市の地区公会堂で9月上旬、井の頭一丁目町会の「スマホ相談サロン」が開かれていた。毎週火曜日に開かれ、シニアがスマホの使い方を尋ねると、講師役の住民が教えてくれる。

サロンを主催するのは携帯電話会社ではなく、町会だ。2022年、町会長の竹上恭子さん（71）がスマホの使い方がわからず困っているシニアのために、気軽に聞ける場所を作りたいと始めた。居場所を作って住民同士でつながり、災害時には助け合えるようにしたいという目的もあった。この日は講師役の住民6人とシニア8人が参加した。

③ここで教わってLINEができるようになった男性（88）は、「いろいろな人と話すのはアンチエイジングになる。AI（人工知能）や衛星通信網など、最新の動きの話もできる」と笑顔を見せた。

講師役で、現役時代は技術系の研究者だった男性（76）は「スマホを使えなかった人が使えるようになると喜びを感じる。やりがいがあります」と話した。

④シニアの居場所作りに詳しい東海大准教授、沢岡詩野さんは、「年齢を重ねても、スマホがあれば人とのつながりを維持できる。スマホの新しい機能やアプリを使おうと挑戦すると脳へのよい刺激にもなる」と、スマホ使用のメリットを挙げる。また、スマホ教室について「スマホの使い方という共通の話題があるので自然と会話が生まれ、世代間交流もできる。教えてもらう側、講師側、どちらの立場でも参加でき、今後増えるのではないかと話している。

⑤自治体も、住民が講師役のスマホ教室を設置している。

東京都小金井市は市内の2か所で、60歳以上の市民を対象に「スマホちょこっと相談室」を開いている。講師は、同市の「スマホサポーター養成講座」を受けた住民ら。シニアのデジタルディバイド（情報格差）対策と住民の交流、定期的に通える場所づくりが目的だ。

9月中旬には、市内の都立成瀬高と小川高のボランティア部の生徒など5人と大学生4人が、シニア11人に使い方を教えた。女子大生に動画共有アプリをインストールしてもらった男性が「動画が次々に流れてくるね。若い人がずっと見ているのもわかる」と見入るなど、世代を超えた交流の場にもなっている。

高齢化・孤独死等

7. ■ 自宅マンション孤独死 遺族の処分相談に立ち尽くした理由 2025 年 10 月 27 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/72278>

3 点要約

1. 兄の死後に浮上した複雑な相続問題

兄洋介さんが亡くなり、相続人はきょうだいの千恵さんと大輔さんとなったが、妻雪乃さんの相続登記が未処理だったため、雪乃さんの「半血きょうだい」やその子どもたちも相続人となり、マンションの名義変更には多数の同意が必要となった。

2. 相続登記未処理による困難とリスク

相続人調査や協力を得る作業は個人では困難で、専門家に依頼すれば費用もかかる。登記問題を解決しない限りマンションは売却も担保提供もできず、財産的価値はほとんどない状態に陥っていた。

3. 相談者の選択とその後

経済的に厳しい大輔さんは、法的リスクを抱えながらも兄のマンションに住むことを決断。姉は関与を拒否し、相談は終了。結果として大輔さんは孤独死した兄のマンションに居住することになり、5 年後さらに予想外の展開を迎えることとなった。

概要

①5 年前、筆者は鈴木大輔さん（仮名・65 歳）という方から相続の相談を受けました。

大輔さんは 3 人きょうだいの末っ子で、兄の洋介（仮名・68 歳）さんと姉の千恵（仮名・70 歳）さんがいます。

洋介さんは横浜市内の自宅マンションで、死後 3 週間ほど経った状態で発見されました。そのときは冬場だったため腐敗が遅かったこともあるのでしょう。機密性の高い都市部の鉄筋コンクリート造のマンションでは、こうした事案は珍しくありません。

死因は不明ですが、介護なども受けておらず、自力で生活していたようです。洋介さんは妻の雪乃さん（仮名）を 10 年以上前に亡くしており、夫婦の間に子どもはいません。両親もすでに他界しているため、洋介さんは定年退職後、ずっと独り暮らしだったようです。

洋介さんの相続人は、きょうだいである千恵さんと大輔さんの 2 名となります。

②「兄の洋介の財産は、築 20 年の自宅マンションだけです…」神奈川県内でも一等地のターミナル駅近くの大規模物件。

一方で、預金通帳を確認すると、残高は数十万円あるかどうかという程度でした。筆者がマンションの登記簿謄本を取って調べてみると、下記のように登記されていました。

●平成①年②月③日売買

夫 洋介 持分 2 分の 1（※今回マンション室内で死亡）

妻 雪乃 持分 2 分の 1（※平成 22 年、自宅で倒れ搬送先の病院で死亡）

③筆者は内心「参ったな」と思ってしまいます。

洋介さんは妻・雪乃さんの相続登記を放置して亡くなっているため、話はそう簡単ではないのです。雪乃さんが死亡した時点に遡ると、そのときの遺産分割協議の対象者は夫・洋介さんと、雪乃さんのきょうだい（死亡している人がいればその子どもたち）全員ということになります。

マンションの登記名義を変更するには、その全員の同意が必要となるのです。

雪乃さんにきょうだいがいない場合（両親は他界している前提）は、遺産分割協議を経ずに登記変更ができる可能性があります。

大輔さんは「兄嫁の雪乃さんは、戸籍上〈長女〉と記載されていますし、生前もきょうだいの話は一度も聞いたことはありません」といいます。

大輔さんが持参した資料を確認すると、洋介さんの不動産関連の契約書類がまとめられた冊子があり、そこには亡くなった雪乃さんの戸籍謄本類が混じっていました。鉛筆のメモ書きもされていたことから、おそらく洋介さん自身が妻の戸籍を取得したのでしょう。雪乃さんの父親と母親のあいだには、子どもは雪乃さんしかいませんでした。ただし「雪乃さんの父親と母親の間」においては、です。

戸籍謄本からは、雪乃さんの父親は雪乃さんの母親と婚姻前に前妻と死別しており、その前妻との間に少なくとも子どもが5人いることが読み取れました。

雪乃さんの母親違いの「半血きょうだい」は、年齢的に亡くなっている可能性が高いでしょう。そうすると、その子であるおいやめいの全員が相続人となります。

専門家として推察すると、相続人の確定には不足する戸籍謄本であり、おそらく亡くなった洋介さんは、この段階で戸籍の取得や、亡き妻の雪乃さん名義の相続登記を諦めたのでしょう。

亡き兄である洋介さんのマンションを大輔さんの名義にするには、洋介さんのきょうだいだけでなく、洋介さんの亡き妻・雪乃さんの半血のきょうだいも調べたうえで協力を得ないといけません。

そしてこの作業は、自分で行うには相当困難であり、専門職に頼めば相応の費用が発生します。

解決するには、前途多難な道のりを歩まねばなりません。

④筆者がその旨を説明したところ、鈴木さんから驚くべき言葉が発せられました。

「先生、私、このマンションに住んでいいですか？」

実は大輔さんは独身で、経済的にも厳しい状況にありました。そのため、現在の賃貸アパートを解約し、とりあえず雨風をしのぐ場所として、兄が亡くなったマンションに住みたいという。

登記簿上は他人名義の家に住むことになります。

もし法的にNGだったとして、だれか異論を唱えるのか？

管理組合は許可するのか、管理費や修繕積立金を支払っていれば文句はないのか？

固定資産税は誰が払う？

納税さえしていれば、役所はなにもいってこないのだろうか？

そんな疑問が頭を駆け巡ります。

⑤しかし、明確なのは、兄嫁が亡くなったときと、兄が亡くなったときの「2回起きている相続の問題」を解決しない限り、売却処分もできず、担保提供もできないということです。

このような不動産に財産的な価値はほとんどありません。

また、3ヵ月の相続放棄の申述期限が切れてしまうと、あとから相続放棄をすることもできません。

「当然リスクがあると思いますが、本当にそれで大丈夫なんですかね…？」

筆者のほうがかんな疑問を投げかけてしまい、正直、法的に明快な回答はできませんでした。

しかし、土業は依頼を受けなければなんにも動きません。

もうひとりの相談者である姉の千恵さんも「面倒ごとに関わりたくない」とのことだったので、この件は相談だけで終了となりました。

⑥かくして、相談者の大輔さんは、兄が孤独死したマンションに住むことになったのです。しかし 5 年後、事態はさらに驚くべき展開を見せることになりました。

(近藤 崇 司法書士法人近藤事務所 代表司法書士)

6. ■ 兄孤独死マンションで弟も孤独死…高齢姉に複雑怪奇な相続問題 2025 年 10 月 28 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/72379>

3 点要約

1. 弟の死後に浮上した滞納問題と複雑な相続構造

鈴木大輔さんがマンションで亡くなり、姉の千恵さんに管理費・修繕積立金など約 100 万円の請求が届いた。相続放棄をしても、過去に兄洋介さんの相続放棄をしていなかったため、登記や管理責任は残り問題は解決しない状況だった。

2. 兄嫁の相続人調査と奇跡的な協力

解決には亡き兄嫁雪乃さんの相続人を探す必要があり、半血きょうだいの子ども 13 人全員に連絡。雪乃さんの存在すら知らない人もいたが、全員が相続放棄や手続きに協力したことで、最終的に千恵さん単独名義へ登記変更が可能となった。

3. 遺言の欠如が招いた混乱と教訓

遺言がなかったために十数人の親族や管理組合を巻き込む大きな手間が発生。子どものいない夫婦で不動産を持つ場合、最低限の自筆証書遺言でも残しておくことが重要であり、元気なうちに夫婦で話し合う必要性が強調された。

概要

①相談は立ち消えに。そのまま 5 年の月日が経過していきました。

相談者のひとりである鈴木大輔さんの姉の千恵さんから、筆者の事務所に電話「弟の大輔が、例のマンションの室内で亡くなった状態で発見されました」

千恵さんは北陸地方在住なうえ、高齢で体が悪く、横浜市にある筆者の事務所まで足を運ぶことができません。

「私の元に、マンションの管理組合や管理会社から 100 万円弱の請求がきているんです！」

修繕積立金・管理費用などが滞納され、諸々 100 万円弱が未納となっているといいます。そのため、困り果てて筆者に連絡したのでした。

②とりあえず相続放棄をしてしまえば、目先の 100 万円の滞納金からは逃れられるかもしれません。

しかし、千恵さんは5年前に亡くなったきょうだい・洋介さんの相続時に、死亡の事実や財産の状況を知りながら、相続放棄の申述を選択していません。

通常なら、千恵さんによる、5年前に亡くなった洋介さんの相続放棄の申述は、認められない可能性が高いでしょう。

この不動産の登記簿上の名義人は未だに、5年前に亡くなった洋介さんと、15年前に亡くなった洋介さんの妻の雪乃さんです。洋介さんの相続について、千恵さんの相続放棄の申述期限はとくに過ぎています。

③そのため、今回亡くなった大輔さんの相続放棄をして、目先の滞納金は逃れられたとしても、マンション自体の登記の義務や管理責任について、責任は負ったままになります。

一方で、マンションの管理組合としても未納金を回収できないので、問題の解決になりません。その後、筆者は管理組合や管理会社からも連絡を頂き、相談を受けることになりました。

④このケースを解決するには、熟慮期間内中に「兄嫁の相続人」を探すしかありません。

(1) 千恵さんはまず、大輔さんについての「相続放棄の熟慮期間の延長」を申述する。

(2) そのあいだ、管理組合の費用立替負担で、亡き洋介さんの妻、雪乃さんのきょうだいや甥姪を探す。相続放棄の熟慮期間の延長は、相続の開始があったことを知ったときから3ヵ月内に相続の承認か相続放棄を決めることができない場合、家庭裁判所に申立てることにより、この3ヵ月の「熟慮期間」を延ばすことができます。

延長期間は稀に6ヵ月を認められることもあります。筆者の事務所で申請を出したケースでは、裁判所としての判断は概ね3ヵ月のケースが多いように思います。

⑤千恵さんのこの熟慮期間内に、15年以上前に亡くなった兄嫁の雪乃さんのきょうだいを探さなければなりません。

相続の手続きに協力してくれる保証はありません。

しかし、問題の根本解決にはこの方法しかありません。

結局、雪乃さんの相続人である半血のきょうだいは5人全員が亡くなっており、その子どもは合計13名速達などの郵便をやりとりして合計13名の相続人すべてと連絡が取れたのは、大輔さんが亡くなってから5ヵ月後です。そして、この13名全員が雪乃さんと会ったことはなく、亡くなったことも知りませんでした。そもそも叔母にあたる雪乃さんの存在すら知らない方もいました。

⑤今回は奇跡的に、13名全員が相続の手続きや相続放棄の手続きに協力してくれたため、不動産の名義は下記のように登記をすることができました。

洋介・雪乃夫婦の共有

→亡 洋介単有（雪乃さん持分の移転）

→千恵と亡 大輔共有（法定相続分での登記）

→千恵単有（大輔さんの持分移転）

この後、千恵さんは不動産を売却し、大輔さんの管理組合への未納金や今回の手続き費用の支払いを完了することができました。

⑥やはり洋介さんと雪乃さんの夫婦に、遺言がなかった点が問題の端緒であるでしょう。

類似の案件を日常的に抱えている身としては「子どものいない夫婦で不動産がある場合、遺言書なしは無謀」としかいえません。しかし、どうしてもお金を掛けたくないのなら、自筆証書遺言でもいいので残しておくべきでした。

今回のケースでは、洋介さん・雪乃さんの夫婦の双方が「全財産を妻（夫）に相続させる」の自筆記載と「日付・署名・押印」さえあれば、少なくともここまでの手間はかかりませんでした。残された十数人の遺族、および管理組合など大勢の人が、ここまで振り回されることもなかったでしょう。

元氣なうちに夫婦で話し合ってみることが大切だと、改めて考えさせられる事案となりました。

（近藤 崇 司法書士法人近藤事務所 代表司法書士）

5. ■孤独死から 1 カ月 法的に処分できない「残置物」、解決手法 朝日 2025 年 10 月 13 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASTB9449JTB9OIP00KM.html>

3 点要約

1. 高齢者の孤独死と残置物処分の課題

一人暮らしの高齢者が亡くなると、残された家具や日用品の所有権は相続人に移るため、大家や自治体が勝手に処分できない。相続人がいない、または相続を放棄した場合、残置物は宙に浮き、処分が困難になる。

2. 社協による入居保証・死因贈与契約の仕組み

長野県社協は「入居保証・生活支援事業」を通じ、死後に残置物を社協へ贈与する契約を提供。これにより社協が処分を依頼でき、親族の負担を軽減する。保証は家賃滞納や原状回復費用にも対応し、累計 686 件の利用があり、60 代以上が約 6 割を占める。

3. 制度の限界と社会的背景

契約が切れたタイミングで亡くなった場合など、処分が滞るケースもあり、裁判所に「相続財産清算人」を申し立てる必要があるが費用や時間がかかる。孤独死や保証人不在は賃貸住宅での入居拒否の大きな要因となっており、大家や管理会社の懸念は「原状回復・遺品整理」が最多である。

概要

①長野県安曇野市内の市営住宅。7 月の末、その一室で、一人暮らしの女性が残した日用品や家具など「残置物」を整理する業者の作業が始まった。

平屋建てで、2 部屋に台所がついた 2K の間取り。女性は 6 月末、自室で亡くなっているのが見つかった。77 歳だった。

②一人暮らしで、近くに頼れる身寄りもない高齢者が亡くなった場合、残置物をどうするかはかなり難しい問題だ。

法的には、残されたものの所有権は、決まった親族関係の相続人に相続される。生前にあまり交流がなかったり関係が悪かったりしても、それは変わらない。このため、物件を管理する大家などが勝手に処分することはできず、相続人にあたる親族がいらないか探し、片付けを依頼する必要がある。

しかし、応じてくれるとは限らず、プラスの財産が乏しい場合などは相続そのものを放棄されることもある。全員が相続を放棄すれば片付けを頼む相手もおらず、宙に浮く。もはや片付けもままならなくなる。

③この残置物処分の難しさは、孤独死の発見が遅れて「事故物件」になるリスクなどと並び、賃貸住宅を探す単身の高齢者が大家側から敬遠される大きな要因とされる。

生活が苦しい人に住まいを提供することを主な目的とする公営住宅は、借家の権利も相続人に引き継がれて賃貸契約解消の手続きも必要となる民間賃貸とは借家権の扱いは異なるが、残置物の処分が難題であることは変わりがない。

③しかし、安曇野市の市営住宅で亡くなったこの女性は、生前に、その問題を解決する道筋をつけていた。女性は、長野県社会福祉協議会（社協）の「入居保証・生活支援事業」を利用し、県社協と死因贈与契約を締結。亡くなった場合、残置物は県社協に贈与するという内容の契約で、死亡によって所有権は社協に移る。

このため、社協が業者に処分を依頼できる。

ただ、死因贈与契約は、本人に判断能力や契約能力があり、その意思に基づいて結ぶ必要がある。でなければ、高額な遺品をだまし取ることもつながりかねないからだ。

「もちろん、残されたものを処分することが目的なので、通帳などの金融資産は贈与される対象にはなっていません。思い出の品や貴金属が出てくれば、相続人と相談し、引き取ってもらいます」。県社協でこの事業を担当する社会福祉士の平塚直也さんは言う。

④姪によると、女性は数年前に夫を亡くし、子どもはいなかった。

女性のきょうだいなど親族も高齢となり、近年は互いの支援や交流の機会も減っていた。県社協に残置物の処分を委ねる契約のことは、「叔母が亡くなって初めて詳しく知りました」と言う。

処分の作業や費用を残された親族が負担する必要はなく、「とても助かります」と話した。

⑤平塚さんによると、県社協のこの事業は、連帯保証人を立てられないことで賃貸住宅に入居できない人を支援するため、2017年に始まった。

契約は2年ごとの更新で、利用料は2年で1万2千円。死後の対応を任せられる親族などが見つからずに家賃が滞納となった場合の支払い（上限は3カ月分）や残置物処分だけでなく、室内のクリーニングなど原状回復費用も保証する。

地元市町村の社協も定期的な声かけや見守りを実施し、異変が長く見つからない事態を防ぐ。

当初は民間の賃貸住宅が対象だったが、現在は公営住宅も対象としている。契約の延長・更新を含めて今年3月までに累計686件の利用があり、利用者に年齢制限は設けていないが、うち434件（約63%）は60代以上だ。

施設に移ったり別に保証人が見つかったりして契約が終わる例もあり、同月末時点の契約は156件。死因贈与契約が発効して残置物を処分したケースは30件程度だという。

⑥国土交通省は2018年、身寄りのない単身高齢者の増加で、公営住宅への入居時に保証人の確保が困難になることが懸念されるとして、保証人を求めない方針を明示。

自治体が保証人を求める場合も、見つからない人への「特段の配慮」を求めた。

ただ、家賃滞納や残置物などへの懸念から、保証人を求める自治体もまだ多いのが現状で、保証人に年齢や居住地など条件を設けている自治体もある。

⑦安曇野市のこの市営住宅では、間取りが2Kということもあって入居者の約8割を単身者が占める。そして、家族での入居世帯を含め、入居している約20戸の半数程度が、県社協の入居保証を利用して入居しているという。

⑧一方で、残置物の処分が困難で放置せざるをえなくなる例もある。

一人で暮らしていた男性は、入居保証を利用していたものの、契約が終了して別の公的支援に切り替えようとするタイミングで亡くなり、相続人にも相続を放棄されたという。亡くなって数カ月。室内には真新しい家電のほか、多くの日用品が残っていた。

こうした場合、処分するには「相続財産清算人」の選任を裁判所に申し立てて清算してもらうという法的な手続きが用意されている。

しかし、申し立てには数十万円単位の予納金が必要で、清算まで時間もかかる。市営住宅の担当者は「改めて『地元の社協などに死後は寄付します』と一筆書いておいてもらえばよかったが、その時間もなかった」。法的な清算手続きを経なければ、相続人などの権利者が現れる可能性もゼロではなく、部屋を次の人が利用するためには「どこかに運び出して保管しておくしかありません」と言う。

⑨約3万8千の不動産業者が加盟する全日本不動産協会は2022年、高齢者や障害者の賃貸住宅への入居に関して会員にアンケートを実施。

家主や管理会社が受け入れを拒否した理由として「孤独死（孤立死）を懸念」（72%）や「親族や身元保証人がいない」（63%）が多くあがった。

孤独死が発生して苦慮したことは「部屋の原状回復や遺品整理」が81%にのぼり、次いで「保証人、相続人への連絡」（58%）だった（いずれも複数回答）。

4. ■ 法的に処分できない公営住宅の残置物 国交省対応明示 朝日 2025年10月14日

<https://digital.asahi.com/articles/ASTB94FM4TB9OIP001M.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

3点要約

1. 公営住宅での残置物問題の深刻化

単身高齢者の増加により、死亡後に残された家具や日用品の処分が困難になるケースが増加。相続人がいない、または相続放棄されると自治体は長期間保管せざるを得ず、費用や法的リスクが課題となっている。

2. 自治体の現状対応と課題

東京都や大阪府などでは告知や相続人調査を経て最終的に自治体が処分する例が多いが、法的にはグレーな対応。全国で「20年以上保管」している自治体もあり、費用対効果から清算人の申し立てはほとんど行われていない。

3. 国交省の新方針と委任の容認

2024年6月末、国交省は入居者に死亡時の所有権放棄や残置物処分の委任契約を事前に結ぶ方法を通知。民間賃貸では大家への委任は避けるべきとされたが、公営住宅では自治体への委任を認

め、公的主体による適正処理を期待するとした。

概要

①公営住宅で一人で暮らす人が亡くなり、残された「残置物」を片付ける親族がいない。そんな事態に備え、何ができるのか。

国土交通省は、死亡時の所有権放棄について入居者にあらかじめ同意してもらうなどの方法を可能とする方針を初めて示し、自治体に通知した。

単身で入居する高齢者が増える一方、残置物を親族の同意なく処分することは民法上、認められず、死後も長期間保管せざるをえなくなるなど、課題となっていた。

②公営住宅は収入が一定以下などの要件があり、もともと家族世帯が対象だったが、単身世帯の増加などに伴って単身での入居も認められるようになった。

2023 年の総務省の住宅・土地統計では、公営住宅に入居している 65 歳以上の単身世帯は全国で約 61 万 5 千世帯、ともに 65 歳以上の夫婦世帯は約 20 万 7 千世帯にのぼると推計されている。

③民間の賃貸住宅とは違い、公営住宅では部屋を借りる権利は相続されないとされているが、残された「残置物」の所有権は、法律で決まった親族関係にある相続人に自動で引き継がれる。

このため、住宅を管理する自治体や公社などが勝手に処分するわけにはいかず、まずは相続人にあたる人がいないか探し、片付けを依頼する必要がある。ただ、見つからないことや、関与を拒まれることもあり、相続放棄される例も近年は珍しくないという。

この場合、法律上は、相続人がいない人の財産を第三者の専門家などが清算する「相続財産清算人」の選任を申し立てる必要があるが、申し立てには数十万円以上の予納金が必要で、手続きにも数カ月以上かかる。

コストに見合わないことから申し立てをせず、残置物を長期にわたって保管している自治体も少なくない。所有権は時効によって消滅することはないとされている。

④ある自治体では、「費用対効果」から清算人の申し立てはほとんどしておらず、一定のマニュアルに沿って自治体側で処分している。

担当者は「法的にはグレーで、全く問題ないとはいえないとは認識している」と明かす。

ただ、次の入居者に提供する必要もあり、いつまでも保管しておくことも難しい。

総務省が 2020 年に公表した調査結果によると、聞き取りに応じた 20 自治体のうち 17 自治体が、公営住宅で引き取り手がない残置物が発生していると回答。

「20 年以上保管している」という自治体もあった。

⑤約 25 万戸の都営住宅を管理する東京都によると、単身高齢者が亡くなり、残置物に対応してくれる相続人が見つからなかった場合、住戸の入口に告知書を 3 カ月間貼り出して関係者からの連絡を待ち、誰も現れなければ廃棄できるものは処分する。

都は詳細な件数は公表していないが、2024 年度に入居者に不正入居などで是正指導をした件数のうち、指導理由を「その他」としている 446 件の大半は、単身者が死亡して都が残置物に対応した件数という。

⑥約 9 万戸の府営住宅がある大阪府の場合、単身者の残置物について府による対応が必要となるケースは年 600 件ほど。

その後、相続人を探し、最終的に府側が処分せざるを得なくなる件数が 7～8 割を占める。

約 10 万戸の県営住宅を管理する愛知県でも、相続人を探し中の例も含め、残置物が残っている部屋は 9 月時点で約 200 戸あるという。

⑦単身入居者の増加を受け、国交省は 2017 年、公営住宅での残置物への対応方針を初めて策定し、自治体に示した。

ただ、相続人が判明している場合は「すみやかに相続人と連絡を取り、残置物の移動、処分などを要請する」ように求める一方、相続人が不明な場合は「財産権を侵害しないように留意しつつ適切に移動する」「公営住宅の空室などを利用して保管費用の低減に努める」などとするだけで、保管後の処分の方法や根拠などを明示していなかった。

⑧このため、国交省は今年 6 月末に改めて自治体向けに通知を发出。

入居者の死後に相続人が見つからなかったり、関与を拒まれたりする場合に備える方法として、死亡時に所有権を放棄して残置物が処分されることに同意するという趣旨の書類をあらかじめ提出してもらう方法や、残置物の処分を自治体などに委任する契約を結んでおく方法を例示した。ただ、いずれも入居の条件とはせずに入居者の任意とすること、位牌や遺影、現金などが残された場合は一定期間保管するなど適切な対応をとることも求めた。

⑨残置物の処分については、民間の賃貸住宅でも同様の問題が発生している。

ただし、身寄りがない一人暮らしの高齢者が、死後の残置物の処分を第三者に委任する場合、実行状況を確認できる人もいないため、適切に行われない懸念も残る。

特に賃貸住宅の大家などは、急いで処分すれば次の入居者にはやく貸し出せるなど入居者とは「利益相反」の関係にあるとされ、国交省と法務省は 2021 年、貸す側の賃貸人が、入居者からの委任を受ける「受任者」となることは「避けるべき」とする見解を示している。

⑩今回の自治体向け通知で、公営住宅の場合は民間賃貸とは異なり、貸す側にあたる自治体への委任を認めることになった。

国交省は「公的主体であり公正・適確な委任事務処理が期待でき、公営住宅の適正な管理を行う公益性が認められる」などと説明している。

3. ■ 76 歳・実家を手放し身軽に！シニア向けマンションへ 2025 年 10 月 10 日

https://youyoutime.jp/articles/10013235#goog_rewarded

概要

①2020 年の春、70 個の段ボール箱とともにここへ引っ越してきた真藤さん。

荷ぼどきのタイミングで膝を痛めてしまい、しばらく杖が必要になるという想定外の出来事もあったが、「エアコン 1 台で暮らせるなんて夢みたい。何台ものエアコンとエレベーターのあった赤坂の家のように、もう電気代で頭を悩ますことはないですから」。

②以前は仕事と介護で、「もう 30 分だけ寝たい」という多忙さだった。

今は目覚ましはかけずに休み、それでも朝 5 時すぎには起きて、調子がよければ散歩をしてお気に入りの公園へ。帰宅後は自室で入浴と朝食をすませ、午前中はほぼ毎日、マンションのサークル活動に参加。午後のはんびり部屋で過ごしたり、友人と連れだって外食や観劇に出かけたり。

「ここでの暮らしが楽しいのは、自分の意志で『ここに住む』と決められたから。70 歳という年齢も、住んでみて合わないと思ったらやり直せる年齢だったのがよかったと思うの」

③「ただ、気力と体力はどうしても衰えていくもの。誰かの世話になりたくないと思ったら、身の丈に合わせたサイズダウンは必要かもしれませんね」

「我慢」とは無縁の「自分ファースト」の暮らしを謳歌している。

④「こちらへ来てからは `生存確認?も兼ねて Facebook に毎日投稿するようになりました」。

知らない人からの友達申請は少し警戒してしまうため、今は知人とだけ交流。

娘の舞衣子さんは「ママ、忙しそうだね」と見守ってくれているとか。

(『ゆうゆう』2025 年 11 月号)

2. ■単身高齢者、大家不安軽減改正住宅セーフティネット法 産経 2025 年 9 月 29 日

https://www.sankei.com/article/20250929-GSMSS7IXYZNMLN52PPUWUVRNJU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

3 点要約

1. 改正住宅セーフティネット法の施行と目的

10 月 1 日から施行され、単身高齢者らが賃貸住宅を借りやすくするための居住支援を拡大。孤独死後の残置物処理や家賃滞納への保証を強化し、大家の不安軽減を図る。

2. 居住サポート住宅の導入と優遇策

居住支援法人と大家が連携して見守りや安否確認を行う「居住サポート住宅」を新設。バリアフリー化や防音工事に補助金を受けられるなど優遇し、空き家活用で高齢者の受け皿を広げる狙いがある。

3. 課題と評価

残置物処理や契約終了の仕組み改善で受け入れのハードルは下がったが、見守り費用の国からの手当てがなく、入居者負担では需要が見込みにくい課題も残る。自治体からは「課題解決に一步近づいた」と評価されている。

概要

①住宅を借りにくい単身高齢者らへの居住支援を拡大する改正住宅セーフティネット法が、10 月 1 日に施行される。

居住者が亡くなった場合の片付けを円滑にしたり、滞納家賃の保証業者向け保険を手厚くしたりするなど大家の不安軽減を図った。

単身高齢者が増加する中、受け入れがどこまで進むかが注目される。

②国内の単身高齢世帯数は 2040 年には 1 千万を超える見通し。

逆に持ち家率は低下傾向にある。

こうした中、21 年度の国の調査では、大家の 7 割が高齢者への賃貸物件の貸出に拒否感を示した。孤独死などさまざまなリスクがあるためだ。

③改正法では孤独死対策として、入居支援を行う不動産業者ら「居住支援法人」と大家が連携し、見守りや安否確認を行う住宅を「居住サポート住宅」と位置づけた。

大家は住宅のバリアフリー化や防音工事を行う際に、補助金を受けられるなど優遇される。空き家を活用して単身高齢者の受け皿を広げる狙いがある。

④また、入居者の死後に遺留品を片付ける「残置物処理」を居住支援法人の業務に追加し、入居者と法人が事前に打ち合わせることで死後の片づけを円滑にするよう促している。

入居者の死後に賃貸契約が相続されると、契約解除のため相続人の同意が必要なことも大家には重荷だ。改正法では入居者の死亡で契約が終了する「終身建物質貸借」の契約基準を緩和して、大家が活用しやすくした。

⑤家賃滞納を巡っては、立て替えを行う家賃保証業者のうち、65 歳以上の単身高齢者ら「要配慮者」でも利用しやすいといった基準を満たした業者を国土交通相が認定する仕組みを新たに創設した。

⑥単身高齢世帯の割合が高い東京都豊島区の担当者は居住サポート住宅について、国から見守りなどサポート費用自体の手当てがないため、9 月末時点で予定の物件は「あまり出てきていない」と明かす。入居者に費用負担を求めれば家賃に加算されるため需要が見込みにくいのが課題だ。

一方、相続対策や残置物の処理については「改善され、受け入れのハードルは下がる」と指摘し、「課題解決に一步近づいたのではないかと評価した。

1. ■ 足立区、区営の高齢者住宅で緊急通報が作動せず 区長減給 2025 年 10 月 22 日

<https://s.mx.tv.jp/tokyomxplus/mx/article/202510221000/detail/>

概要

①東京・足立区が運営する高齢者住宅で緊急通報システムがおよそ 5 カ月間作動せず警報が鳴らなかったことを受け、足立区は区長の 11 月分の給料を 2 割減額すると発表しました。

②区営の高齢者集合住宅で、2023 年 11 月に 80 代男性の死亡が確認され、その後、緊急通報システムの警報が鳴らなかったことが分かりました。

区が調査をしたところ、この年の 7 月から 12 月にかけて全室で警報が出ない設定になっていた。

現時点では警報が鳴らなかったことと住民が死亡したことの因果関係は不明ですが、足立区は「区民の信頼を大きく失墜させた」などの理由から、区議会の定例会に区長の給料減額に関する条例案を提出しました。

条例案では 11 月分の区長の給料を 2 割減額するとともに、副区長の給料を 1 割減額するとしていて、10 月 20 日の区議会定例会で可決されました。

サブリース・リースバック

3. ■マンションサブリース契約」が「大損リスク」でしかないワケ… 2025 年 10 月 15 日

<https://gendai.media/articles/-/157893>

3 点要約

1. サブリース契約の仕組みと拡大

不動産会社が物件を一括借り上げ、空室に関係なく定額家賃を保証する制度。オーナーに安心感を与える一方で、契約後の解約が極めて困難であり、問題を抱えたまま利用者が増えている。

2. 資産価値の低下と収益リスク

サブリースでは保証家賃が相場の 80～90%に固定されるため、物件価値が不当に低く査定される。売却時には数百万円単位で安く評価されるほか、家賃相場が上がっても保証賃料は上らず、逆に減額されるリスクもある。

3. 本質的な危険性と対策

「家賃保証」という安心感の裏で資産価値を長期的に毀損するのがサブリース契約の本質。安易な保証に頼るのではなく、需要のある優良物件を選び、信頼できる管理会社と正しく賃貸経営を行うことが重要とされている。

概要

①天田浩平著『東京〈中古〉マンション投資の教科書』（ビジネス社）

「サブリース契約」は、不動産会社が販売した物件を一定期間一括で借り上げ、空室の有無にかかわらず、毎月定額の家賃を保証してくれるという仕組みです。

安易にサブリース契約を結んでしまうオーナーが後を絶ちません。

②しかし、この「家賃保証」という甘い言葉の裏には、オーナー物件の資産価値を著しく損なうだけでなく、人生までも狂わされるような、恐ろしい罠が隠されているのです。

サブリースの危険性を伝えたのですが、残念ながら、この仕組みを提供する不動産会社が増え続けているのが現状です。

③2020 年には、トラブル防止を目的とした「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行されましたが、これは業者側に重要事項の説明を義務付けるなどしましたが、サブリースを禁止するものではありませんから、問題の根本的な解決には至っていません。

④サブリース契約における最大の問題点は、「一度契約すると、たとえ赤字経営になっても解約するのが極めて難しい」という点です。なぜなら、不動産会社は、借主として「借地借家法」という強力な法律で守られているからです。

オーナー側の都合で解約するには、よほどの「正当事由」が必要となり、それが認められるケースはほとんどありません。営業マンから「いつでも外せますよ」と口約束をされていても、いざ解約を申し出ると、不動産会社は手の平を返したように取り合ってくれなくなるのが実情です。

⑤なぜ解約できないことが、それほど大きな問題なのでしょう。

それは、サブリース契約によって、物件の「本当の価値」が、不当に低く固定されてしまうからです。サブリース契約では通常、実際の相場家賃の 80～90%が、保証家賃としてオーナーに支払われます。例えば、本来 10 万円の家賃が取れる物件でも、オーナーの手元には 9 万円しか入ってきません。この差額の 1 万円が、サブリース会社の利益となります。

⑥問題は、オーナーがその物件を売却しようとしたときです。

物件の価値は家賃に基づいて評価されるため、サブリース付きの物件は「家賃 9 万円の物件」として査定されます。その結果、本来の価値よりも数百万円も安い価格でしか売れなくなってしまうのです。

さらに恐ろしいのは、家賃相場が上がっても、不動産会社はサブリース賃料をまず上げてくれないことです。これではオーナーは、みすみす損をしてしまいます。

それどころか、保証されているはずの家賃でさえ、将来的に減額されるリスクもあります。不動産会社は、「近隣相場の変動」などを理由に、保証家賃の見直しを要求することができます。オーナーがそれを拒否すれば、最悪の場合、会社側から契約を解除され、オーナーは途方に暮れることにもなりかねません。

⑦家賃保証という目先の安心感のために、将来にわたって資産価値を毀損し続ける。それがサブリース契約の本質です。

このからくりを知れば、選ぶべき道は一つしかありません。安易な保証に頼るのではなく、確かな需要のある優良物件を選び、信頼できる管理会社とともに、正々堂々と賃貸経営を行うことです。

(天田 浩平 エイマックス代表取締役)

2. ■ 自宅活用し老後資金が手に入ると謳うリースバックトラブル急増 2025 年 10 月 17 日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/18620>

概要

①「トクする！ 荻原博子のマネーNEWS」「婦人公論」2025 年 10 月号より掲載）「自宅を資産活用し、まとまった老後資金が手に入る」と謳っていますが、国民生活センターに寄せられたリースバックに関する相談は、2019 年度の 24 件から、24 年度には 239 件と、わずか 5 年で約 10 倍にもなっているのです。中には、判断能力が低下した高齢者を狙うケースも。

②広告などを見て興味を示すと、営業マンがやってきて「まとまった老後資金が手に入るだけでなく、売却すれば固定資産税が不要に。住宅ローンもなくなる可能性があるので先々の不安が解消でき、家賃を払えば住み慣れた家に住み続けられる」と、メリットばかりを強調して説明します。

3 つの重大なデメリットが。

③1 つ目は、《買ったたき》です。

国土交通省の実態調査を見ると、リースバックでの買取価格は、周辺物件の6～7割というケースが多い。通常なら5000万円の家を3000万円くらいで買い取られてしまうのですから、固定資産税や住宅ローンがなくなっても、損失のほうが大きくなります。

④2つ目は、賃貸借契約に落とし穴があること。

「家賃を払えば住み続けられる」と言われると、一生同じ家賃で住めると思う人が多いでしょう。けれど先の調査では、半分近くが「定期借家契約」を結ばされていて、2～3年で契約が切れ、更新できなくなっていました。つまり、住み慣れた家を出ていか、再契約して高い家賃を払うかの二択になるのです。

⑤3つ目は、「クーリングオフ」ができないこと。訪問販売や電話勧誘での契約は、契約の日から8日以内なら無条件で契約を解除できますが、リースバックは対象外。

いったん契約すると、解除するのは難しいでしょう。

1. ■ 高齢者狙う不動産「押し買い」 数千万円損失家追われるリスクも 2025 年 10 月 15 日

https://www.sankei.com/article/20251015-FQ7HR55GWFJVBHBH52QHKVJU5M/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

3 点要約

1. 不動産の押し買い被害の実態

高齢者が不動産業者の強引な勧誘により、自宅を相場の半値以下で売却させられる「不動産の押し買い被害」が増加。被害者の多くは独居高齢者で、リースバック契約を悪用され転売や立ち退きに追い込まれるケースもある。

2. 法的な弱点と予防策

押し買い被害にはクーリングオフが適用されず、契約解除が困難。予防には突然の訪問者に応じない、資産情報を他人に伝えない、親族と将来の住まいや財産処分について話し合うことが重要。認知機能低下が見られる場合は成年後見制度の活用も有効。

3. 社会的背景と必要な支援

被害者は家族や行政支援から孤立している高齢者が多い。地域の社協や包括支援センターに相談し見守りを得ることが推奨される。弁護士は、高齢者の不動産売買に専門家や親族の立ち会いを義務化するなど、新たな法整備の必要性を訴えている。

概要

①東京都内に1人で暮らす80代の女性は昨年、自宅マンションを相場の半値以下で売る契約を交わしてしまった。

ある日の午前中、突然訪れた不動産業者に玄関先で対応したところ、午後7時すぎまで執拗に自宅を売るように迫られ、そうなった。

「このように強引な勧誘方法により不当に廉価で自宅などを買い取られてしまうことを、『不動産の押し買い被害』と呼んでいます」とは、今泉将史弁護士。

「高齢者・障害者の不動産押買（おしがい）被害対策弁護団」の一員で、「被害者のほとんどが独り暮らしの高齢者です」と指摘した。

②女性は「売却しても住めるから」と促され、売却と同時に家賃を払いながら住み続ける「リースバック」の賃貸契約を結んだ。

ところが売買からほどなくして、「元自宅」は別の業者に 1 千万円以上も上乗せした価格で転売され、立ち退きを迫られた。「家を売ればまとまった現金が手に入り、家賃を払って住み続けることもできますよ」などと甘言を弄されて、契約を結ぶ例が後を絶たない。

国民生活センターによると、リースバックを悪用した不動産の押し買い被害の相談は年々増えている。

③不動産の押し買い被害には、一定期間内なら契約を解除できる「クーリングオフ」が適用されない。被害にあわないためにはどうすればいいのか。

まずは高齢者自身が、突然の訪問者には対応しない、知らない人を家に上げない、他人に自分の資産を教えない、といった一般的な対策を肝に銘じることは基本中の基本。

その上で、親族など信頼できる人と家計管理や将来設計について率直に話し合い、自宅にいつまで住み続け、将来どう処分するかについて、日頃から検討しておくことが何よりの予防策となる。

年老いた親に認知機能低下の様子がみられたら、成年後見制度の利用も視野に入れよう。判断能力が低下した人のために、親族や福祉関係者が後見人となって身の回りの諸手続きや財産管理をサポートし、生活を支える仕組みだ。

④そもそも押し買い被害にあう高齢者には、家族や親族と疎遠で、行政の支援の網からこぼれた状態にある人が目立つという。

今泉さんは「周囲に頼る人がいない高齢者は、自ら地域の社会福祉協議会や地域包括支援センターに相談して、見守ってくれる人を見つけるといいでしょう」とアドバイスを送る。

いったん自宅を押し買いされれば、何千万円も損をしたり、住む家を失ったり、大きな被害を受ける。今泉さんは「一定の年齢以上の人の不動産売買には、親族や知識のある専門家の立ち会いを必須とするなど、新たな法整備が必要ではないでしょうか」と訴えている。

（田中万紀）

民泊・外国人

7. ■大阪市 特区民泊新規申請受付を「来年5月30日」以降は停止へ 2025年10月24日 <https://www.mbs.jp/news/kansainews/20251024/GE00069263.shtml>

概要

①地域住民への影響が問題となっている「特区民泊」をめぐる、大阪市は、来年5月30日から新規申請の受け付けを停止する方向で検討に入りました。

国家戦略特別区域法に基づく認定を受ける民泊＝「特区民泊」は、通常の民泊と異なり、年間の営業日数の制限がありません。

②大阪市には全国にある特区民泊の9割以上が集中していますが、騒音やごみなど、地域住民への影響が問題となっています。

こうした事態を受け、大阪市は、特区民泊の新規申請の受け付けを停止する方針を固めていましたが、停止時期については「一定の周知期間が必要」として、慎重に検討していました。

関係者によりますと、その停止時期について、「来年5月30日から」とする方向で検討に入ったということです。

大阪市は、11月に行われる国との会議で一連の方針を提示する予定です。

6. ■特区民泊受け付け終了も中国系ペーパー企業駆け込み設立ラッシュ 2025年10月29日 <https://www.ktv.jp/news/articles/?id=22989>

3点要約

1. 大阪市で急増する「特区民泊」関連会社

大阪市内のビルやマンションに、実態のない中国系企業が100社以上登記されるケースが続出。部屋数を大幅に超える会社が入居しているが、人の出入りはなく、ペーパーカンパニー化している状況が確認されている。

2. 背景にある経営・管理ビザの利用

特区民泊は365日営業可能で利益が出やすいため外国人に人気。会社設立を通じて「経営・管理ビザ」を取得し、日本移住を目的とするケースが増加。条件の甘さを突いたペーパーカンパニー利用が横行し、改正直前には設立ラッシュが起きた。

3. 行政の対応と課題

大阪市は迷惑民泊対策チームを設置し、新規受付を終了するなど規制強化に踏み出した。出入国在留管理庁も資本金要件を3千万円に引き上げるなど厳格化したが、駆け込み設立が多数発生。市長は違法事業者への許可取り消しや国によるビザ制度の厳格化を求めている。

概要

①大阪市内にある 4 階建てのビル。

部屋は 40 室ほどですが…Q.ここに何社くらい？

【民泊に詳しい専門家】

「120 か 130 じゃないですかね」（仕切る）壁があるね」

部屋数を超える 100 社以上の会社が入るにも関わらず、「人影」はありません。

しかし…。

【記者レポート】

「ほぼすべての部屋で電気がついてます。ただ中に人がいる様子はうかがえません」

ビルで一体、何が起きているのか？

【民泊問題に詳しい専門家】

「ほぼ全部が中国系の会社」その、目的とは…。

【中国人の起業 サポート会社代表】

「日本はみんなの憧れ。ここで生活したい。」

②移住目的「news ランナー」緊急取材！

【大阪市 横山英幸市長】

「まずは一度立ち止まって、課題を整理すべき。」

新規受け付けは終了した上で、監視指導体制の強化」大阪市は迷惑な民泊を根絶するチームを創設し、認定取り消しなどの規制強化に踏み出すことや、新規の受け付けを来年 5 月 29 日に終了することを決めました。

そんな中、今増えているのが駆け込みでの申請です。

【ウエストエリア行政書士事務所 水田衣利さん】

「『特区民泊の許可をとってください』という依頼がほぼ占めています」特区民泊の申請から運営のサポートまで行っています。

新規の申請受け付け終了の一報が出てから、依頼数は 9 月に比べおよそ 2.5 倍に。そのうち半数が中国人だということです

③そもそも民泊ビジネスは“なぜ大阪”で人気なのでしょう。

【ウエストエリア行政書士事務所 大久保太一代表】

「大阪は、ほぼどこでも特区民泊というのができる。365 日営業できるのが特区民泊の特徴。」

民泊の運営代行を任せると、海外の方は特に何もなくていい。それなりの売り上げが立つし、それなりの利益が出るし、一番手っ取り早く、手間もかからないのが特区民泊」

④営業日数の制限がない「特区民泊」は、全国のおよそ 9 割が大阪市内に集中。外国人が経営するには、多くの場合、日本国内に会社を設立し、事業所を確保する必要がありますが、民泊問題に詳しい阪南大学の松村教授はその実態を指摘します

【松村嘉久教授】

「本社機能だけ、どこか置けばいいという話になるので、いわゆるペーパーカンパニーみたいなものを置く場所が必要になってくる」

大阪市内にはいま、民泊ビジネスをめぐる、経営実態のない会社ばかりが入るビルや、マンションが急増しているというのです。

⑤松村教授と現地を緊急取材しました。

「ここに9月末時点で130社以上入ってる。ここは1990年築なので、そんなに古くない。立地的にも住みやすい、ワンルームか1K」

大阪市中心部にあるマンション松村教授によると130以上の会社が登記されていて、そのほとんどが「特区民泊の運営」を目的に設立されたものだといいます。

大正区にも…「このビルですね」「120か130じゃないですかね」

4階建てのビルには、部屋が40室ほどしかありませんが、大幅に超える会社が。

「壁あるね。仕切ってる感じしますね」1つの部屋を複数の区画に分けて貸し出しているようです。

ポストには中国企業とみられる名前ばかり。1つの部屋番号に対して、A、B、2つのポストが割り当てられていることが確認できました。

⑥ただ、100社以上の会社があるにもかかわらず…。

【周辺住人】

「見たことない。気持ち悪い。何年もこのまま」「工事業者の方ぐらいしか、出入りしてるの見たことない」

翌日、再びビルの様子を見続けましたが、人の出入りは確認できず、インターホンを押しても応答はありませんでした。

このビルの不審な点は他にも…。

【周辺住人】

「夜見たらライトついてる。全部です」(Q.人がいる?)

【周辺住人】

「というわけではなくて、本当に電気ついてるだけ」

夜に再び訪れると…。「午後8時前です。午前中静まり返っていたにも関わらず、ほぼすべての部屋に電気がついてます。ただ、中に人がいる様子はうかがえません」

【周辺住民】

「夜中に帰ってくると、2時とか3時とかでもついてる。明け方になったら電気が消える感じ」

【ビルのオーナー】

「不動産会社に一棟ごと貸しているので、管理には関与していない」

⑦中国系企業の目的は何なのか。

背景として考えられるのが…「経営・管理ビザ」の取得です。

2015年に創設。「500万円以上の資本金」もしくは「2人以上の常勤職員」などの条件を満たした会社を作れば取得でき、日本への移住が可能というもの。

ただ以前から「取得条件の甘さ」が指摘されていました。

【記者】

「中国のSNSを見てみると、日本への移住が簡単すぎるというような投稿が見られます」

SNS 上には「日本への移住は呼吸をするように簡単」、「500 万円だけあればいい」という文字が並んでいます。

「経営・管理ビザ」で日本に滞在する中国人は、この 10 年でおよそ 3 倍に。中にはペーパーカンパニーを使って、このビザを取得したケースもあるとみられます。

⑧こうした状況を受け、出入国在留管理庁は 10 月 16 日に、ビザの取得に必要な資本金を 3 千万円以上に引き上げるなど条件を厳格化しました。

しかし松村教授によると、この改正の直前にペーパーカンパニーの「設立ラッシュ」が起こった。

「今現在で登記簿上は 90 社が入ってることになっています。90 社のうち 80 社は、ことしの 9 月 20 日以降に、ここに登記してる。ほぼ全部が、中国系の会社。慌ててやったんやろなと思います」

⑨なぜ会社を設立してまで日本への移住を目指すのか。

【中国人の起業 サポート会社代表】

「日本がみんなの憧れでしたので、印象が良いですね。自由とか空気も食品の安全とか、本心は（元々は）日本で起業したい。日本にいるうちに、“移住目的”に変わった人が増えてきた」

民泊ビジネスに潜む「移住を目的とした経営管理ビザの取得」。

⑩【大阪市 横山英幸市長】

「経営管理ビザに関しては国の問題で、厳格化していただきたい。違法な民泊や事業趣旨に合わずに認定のルールから外れるような事業者については、徹底的に指導した上で、必要に応じて許可の取り消しに臨んでいきたい」

（関西テレビ「news ランナー」2025 年 10 月 28 日放送）

5. ■大阪市内 10 カ所マンション 60 室違法サービス大規模メネエス 2025 年 10 月 23 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/newsx/379256#>

3 点要約

1. 大阪市内マンションでの違法風俗営業摘発

タワマンを含む 10 カ所 60 室以上を借り、メンズエステを装った性風俗店を展開していたグループが摘発。経営者と従業員 2 人が風営法違反で逮捕され、約 100 人のセラピストが性的サービスを提供していた。

2. 違法営業の拡大と摘発の経緯

店舗の売上は月 5000 万円規模に達し、警察の指導後も新店舗を開業するなど違法経営を継続。ウェブ上では過激なサービス内容が宣伝され、一部では裏オプションによる性的行為も行われていた。

3. マンション住民への影響と摘発理由

居住用マンションに複数部屋を借り、不特定多数の男性客が出入りすることで住民から通報が寄せられた。容疑者は摘発を逃れるため他人名義で賃貸契約を結んでいたが、最終的に警察が売上金を押収し摘発に至った。

概要

①大阪市内のタワマンを含む一般居住用のマンション 10 カ所 60 室以上の部屋を借り、メンズエステ店を手広く展開していた風俗グループが摘発された。

マンションの一室で違法な性的サービスを提供したとして、大阪府警都島署は 20 日までに性風俗店を経営する富岡竹明容疑者（47）と従業員の男 2 人を風営法違反（禁止地域営業）の疑いで逮捕した。

富岡容疑者は「月のうさぎ」「月のうたげ」の月グループ、「マダム大阪」「マダムノワール」のマダムグループ、「ハンドレッド大阪」のハンドレッドグループなどを複数経営。

昨年 12 月から今年 7 月にかけて、店舗型性風俗店が禁止されている大阪市内のマンション内で、所属する 100 人ほどのセラピストに性的なサービスをさせていた。

②「今年 4 月、月のうさぎをガサ入れし、押収した資料から月の売り上げが 5000 万円ほどあることを把握した。違法行為をやめるよう指導したが、店を閉めるどころか、美魔女マニア向けのマダム大阪などを新たにオープンさせていたことが判明。違法な経営を続けていたので、摘発に踏み切った」（捜査事情通）

③マダム大阪の HP には 33～52 歳の女性の紹介と、美魔女とおぼしき巨乳の女性がお色気ムンムンの下着姿でアピールする動画がアップ。

予約時に合言葉の「マダム割り」と伝えと、1000 円割引となるシステムになっていた。

ウェブ上では「本番ができる」といった書き込みがあったが、一部のセラピストが『裏オプ』で個人的にやっていたようです。実際の性的サービスはヌキまでです。ただしマイクロビキニ姿やスケスケの衣装による洗体サービスなど、ギリギリまで攻めた内容だった。

④1 つのマンションに 4、5 部屋を借り、繁華街の JR 京橋駅から地下鉄堺筋本町駅近くのオフィス街まで、広く店舗を構えていた。

家族連れも多く住んでいる居住用のマンションに、不特定の男性が入れ代わり立ち代わり出入りしていたため、昨年 10 月、市民から「〇〇マンションで違法なメンズエスをやっているのではないか」という情報提供があった。

富岡は摘発を免れるために、新たに店をオープンする際は従業員や知人など他人名義で賃貸契約を結んでいた」（前出の捜査事情通）

⑤府警に売上金の一部を押収された富岡容疑者は「これだけ店を広げると、だいぶ経費がかかっている」とコボしていたという。

高級賃貸物件だからといって、利用者すべてが善良な市民とは限らない。風俗嬢目当ての男性客が昼夜問わず建物内をウロウロしていたら、マンションの評判も下がる。

4. ■ 民泊トラブル 住民の理解を得られる制度に 読売社説 2025 年 1 月 23 日

<https://www.yomiuri.co.jp/editorial/20251022-OYT1T50194/?from=smtnews>

3 点要約

1. 大阪市の特区分民泊申請停止と増えるトラブル

大阪市は特区民泊の申請受け付けを当面停止。市内には全国の 9 割超にあたる約 6800 施設が集中し、ゴミや騒音などの苦情が倍増。賃貸マンション入居者が退去を迫られる事例もあり、現状放置は困難と判断された。

2. 民泊制度の課題と住民の不安

特区民泊は通年営業可能、新法民泊は年 180 日までと制度に違いがあるが、どちらも住民から苦情が寄せられている。地域住民の理解と受け入れが不可欠であり、事業者は利用者へのルール徹底や住民への説明・相談窓口設置が求められる。

3. 自治体の対応と違法民泊問題

新宿区では報告義務違反の事業者に業務停止命令、豊島区は営業期間や設置場所の制限を検討。無届けの「闇民泊」も増加しており、住民生活を守るため監視・取り締まりの強化が不可欠とされている。

概要

①戸建て住宅やマンションを外国人観光客らの宿泊施設として活用する民泊を巡って、トラブルが後を絶たない。

課題を解消し、円滑に運用できる仕組みにすることが重要だ。

大阪市は、国家戦略特別区域法に基づいて市内に民泊施設を開設する「特区民泊」の申請受け付けを当面停止する方針を決めた。

②2016年に特区として認定され、宿泊施設の開業規制が緩和された大阪市内には、全国の特区民泊施設の9割を超す約6800施設が集中し、宿泊者の出すゴミや騒音への苦情が24年度は399件と前年度の倍以上に増えた。

民泊施設への転用を理由に、賃貸マンションの入居者が退去を迫られるケースもあり、現状を放置できないと判断したのだろう。

③民泊制度には特区民泊のほか、住宅宿泊事業法に基づく「新法民泊」などがある。

特区民泊は通年営業が可能なのに対し、新法民泊は年180日までしか営業できないなどの違いがある。住民からの苦情は、新法民泊にも寄せられている。

問題点を洗い出し、改善する必要がある。

④民泊は、訪日客の宿泊需要に対応し、空き家の活用にもなると期待されている。

利用者也日本の生活を体験できる利点があるが、地域住民が必要性を理解して受け入れなければ成り立たない。見知らぬ人たちが出入りし、地域の生活環境を乱すようでは、住民の不安や民泊への不信感が増すだけだろう。外国人への視線も厳しくなりかねない。

事業者はまず、利用者に宿泊ルールを説明し、順守させることが重要だ。施設を開設する際には、地域住民に計画を丁寧に説明し、利用者や住民向けの相談窓口の設置も徹底しなければならない。

⑤新法民泊施設が数多くある東京都新宿区は、一部の事業者に業務停止を命じた。

法令が義務づける定期報告を怠り、業務改善指導にも従わなかったため、住民からも苦情が寄せられていた。

⑥住民生活を守るためには、ルールを無視する悪質な事業者に対して厳しく対処することが必要だ。

豊島区は今後、民泊施設の営業期間を夏休みと冬休みに限り、住居専用地域や文教地区での新設は認めないことを検討している。

民泊施設がある他の自治体も、住民生活に影響が出ていないか改めて点検してもらいたい。

⑦無届けで運営される「闇民泊」も問題だ。違法な民泊が増えれば、住民の反発はより強まる。

監視や取り締まりの強化が不可欠だ。

3. ■チャイナタウン化した晴海フラッグ 違法民泊や白タクが横行 20255 年 10 月 11 日

<https://www.moneypost.jp/1324522>

3 点要約

1. 住民による自警団の結成

晴海フラッグでは中国人観光客の急増に伴い、違法民泊が拡大。住環境悪化を受けて住民が「自警団」を組織し、違法行為を抑止する活動を始めている。

2. 違法民泊と関連ビジネスの拡大

違法民泊は白タク、リネンサービス、レストランなどとセットで展開され、マンション周辺は「チャイナタウン化」。住民とのトラブルも頻発し、喫煙注意に対する暴力的対応や風俗営業の疑いも報告されている。

3. 組織的な違法グループの存在

晴海フラッグには 10 前後の違法グループが存在し、特に中国系企業 Z 社が有力とされる。代表者は中国系で、複数部屋をサブリース契約し違法民泊や白タク運営を行い、中国人観光客を対象に利益を得ていると疑われている。

概要

①押し寄せる中国人観光客に警戒心を強めていたのがマンション群晴海フラッグの住人たちだ。

何が起きているのか。ジャーナリスト・赤石晋一郎氏がレポート。

②ここ数日、晴海フラッグでは路上で怒声が飛び交う光景が激増している。

腕章姿の一団は違法民泊を撃退するために結成された晴海フラッグ自警団である。

自警団に参加した住人 A 氏が語る。

「国慶節が始まり、晴海フラッグには多くの中国人観光客が押し寄せる。警察ではないのでアンケートという形で違法行為であることを伝える活動しかできませんが、状況が悪化の一途を辿るなか、自分たちの手で生活環境を守るしかないのです」

③組織化されたグループの運営する「違法民泊」は「違法白タク」とセットになっており、他にもマンション内でリネンサービスやレストランなどが中国人観光客向けビジネスとして展開される。

従事するのはいずれも中国人か中国系の人々だ。

チャイナタウン化した一帯では住人との間でトラブルも続出。客待ちをしている白タク運転手の路上喫煙を注意した住人が唾を吐きかけられる事案も発生した。

「マンション周辺では黒ずくめの恰好で威圧感のある中国人がたむろしており、住人とのイザコザが絶えない。グループ幹部と思われる中国系の住人は、マンション内のエレベーターやエントランスで平気で犬に小便や糞をさせる。日本の常識が通じないのです」（同前）

④ある一室では夜な夜な若い中国人女性が入り出するようになった。

住人 C 氏「派手なメイクにハイヒールの若い女性たちが夕方から夜中まで出入りするようになった。おそらく中国人向けのデリヘル、風俗のようなものが運営されているのではないかと見られています」

⑤晴海フラッグには 10 前後の違法グループがあるといわれている。なかでも有力グループの 1 つと目されているのが中国系企業 Z 社だ。

前代表は中国人、現在の代表 X 氏は日本人名だが、不動産関係者によれば「X 氏は中国系で、中国語と日本語を話す」という。X 氏は自ら晴海フラッグに 2 部屋を所有し、10 部屋前後をサブリース（又貸し）の形で賃貸契約し管理している。こうした部屋で違法民泊を行ない、同時に白タクなども運用して、中国人観光客相手に荒稼ぎしている疑惑が持たれているのだ。

（週間ポスト）

2. ■晴海フラッグに早くも立ち込める“暗雲”…男性完全に間違いでした SPA 2025 年 10 月

<https://nikkan-spa.jp/2121136>

概要

①「晴海フラッグ SKY DUO」より一足先に入居した別棟の現地住民たちの顔は浮かない。

商社勤務で、1 億 5000 万円もの大枚をはたき 3LDK を購入したという平原卓也さん（仮名・34 歳）が語る。

「完全に間違いでした。街に活気がまるでないし、夜になると暴走族が公園内を爆音で走り回っているんです。最寄り駅の勝どきまで徒歩 14 分という“陸の孤島”であることは覚悟していたつもりでしたが、住み心地は正直全然よくない。景色なんて 3 日で飽きますしね……」

②榊淳司氏

「SKY DUO の購入者に転売を訴えかけるために座っているのでしょう。別の棟の居住者で、現在の晴海フラッグのありさまに嫌気が差して売却や賃貸を考える人もいますしね。今ならまだ、定価で買えた人は倍近い値段で売り抜けることができそう」

③民泊禁止を注意喚起する張り紙は、日・英・中と 3 か国語で書かれて至るところに乗り降りするのは、スーツケースを引いた中国人旅行客か、あるいは水商売風の女性たち。

前出の平原さん

「白タクが毎日、昼も夜も中国人たちを運んでいます。人相の悪いドライバーが路上駐車しているのを毎日のように見かけます。ラウンジでも公園でも目につくのは中国人ばかりで“ある棟”には中国人を対象にしたフードデリバリーのゴーストキッチンがあるなんて話も聞いています。管理組合は『闇民泊を見かけたら通報してください』と各戸に呼びかけ、実際警察が立ち入り調査した事案もあったようですが、まったくなくなる気配はないですね」

(週刊 SPA！編集部)

1. ■家賃 3 倍 都内マンション中国人オーナーの《過剰要求》 日経 2025 年 10 月 16 日

https://toyokeizai.net/articles/-/910576?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

3 点要約

1. 突然の家賃値上げと所有者の交代

板橋区のマンションで、住民に対し家賃を 3 倍近く引き上げる通知が突如投函された。マンションは信用金庫系から大手不動産会社を経て、中国系企業へと短期間で転売され、住民は混乱に陥った。

2. 違法民泊化と住環境の悪化

新オーナーのもとでマンションは中国人観光客向けの民泊に転用され、鍵ボックス設置や宿泊予約サイトへの掲載が確認された。住民は不安を抱え、区に通報した結果、未届けの民泊営業は一時的に収束した。

3. 住民とオーナーの対立激化

民泊阻止後、オーナー側が「エレベーター停止」を掲示するなど不審な対応を行い、住民とのトラブルが泥沼化。最終的に警察や行政が介入し、家賃値上げは撤回、エレベーターも再稼働し、事態は一応の収束を迎えた。

概要

①記事は『ニッポン華僑 100 万人時代』より一部抜粋、再編集。

東京都板橋区、JR 埼京線の板橋駅前。7 階建て賃貸マンションの 5 階に住む、都内のメディア企業に勤める男性（49）に、突然の出来事が起こったのは、2025 年 1 月下旬のこと。

1 枚の紙が投函されタイトルに「家賃値上げの通知書」とあった。

「新賃料？8 月 1 日から月額 19 万円」と書かれていた。現在の賃料は 7 万 1500 円。3 倍近い突然の値上げ要求に、書面には、通知者として東京都中央区に本社を置く、見知らぬ会社の名前が記されていた。

②マンションの管理会社に電話をすると、「私どもも、値上げの話は聞かされておりません。ただ、これまでのマンションの所有者が別の企業に売却したことは事実で、後ほど皆様には連絡が行くと思います」との話だった。

後日、男性の自宅に 1 通の封書が投函され内容は、マンションの所有者が「当社に代わった」との通知だった。男性は自ら、登記情報を取り寄せ調べると、その会社は通販事業などを手掛けており、代表者は中国人だった。

マンションはもともと地元の信用金庫のグループ会社が建て、約 45 年間にわたって所有を続けてきた。管理は丁寧で、管理担当者の交代があれば、いつもしっかり住民にあいさつし、何か不具合があれば、すぐに対応する好物件であったという。だからこそ、男性は気に入って 20 年近くも住み続けてきた。

③ところが、同マンションは2024年11月、信金のグループ会社から、日本の大手不動産会社に売り渡された。

それもつかの間、年が明けると、今度は中国人が代表の中国系企業に売却。大幅な家賃の値上げも迫られ、男性は慌てに慌てた。ただ男性はその「騒動」が起きる以前の2024年10月には既に、2027年1月までの賃貸契約の更新を済ませていた。念のため弁護士に相談すると「これまでの家賃を払っていれば、追い出されることはない」とのアドバイスを受け、ほっと胸をなで下ろす。

だが、悲劇が始まるのはここからだった。

④間もなく、マンション内でやたらに中国人の男女をみかけるようになったのだ。

男性は毎回、別の中国人をみかけるようになるうち、ようやく気付いた。「このマンションは中国人用の民泊に使われている」――。

さらに男性は、自分が住む5階の空き部屋の前を通りかかると、玄関のドアノブに、黒色のキーボックスがかけられていることにも気付く。これは暗証番号を押せば、その部屋の鍵が取り出せる仕組みで、民泊によく使われているもの。

男性は、これまで20年近くの平穏な暮らしが、みるみるうちに変わっていく状況に完全に参ってしまった。マンションから退去することを決めた。

おそらく、家賃の突然の値上げ通告も、マンションの所有者になった中国系企業が民泊経営をしたいがため、住人を追い出す工作だったのではないかと、男性は振り返る。

⑤2025年2月。男性と同じマンションの7階に住む女性宅にもやはり不審な動きが出ていた。

夜8時頃。79歳になる高齢の女性が「そろそろ寝ようと思っていた頃」だった。突然、家のインターホンが鳴った。女性は、遅い時間に宅配便でも届いたのかと思って玄関を開けると、そこには、ビルのオーナーだと名乗る中国人男性が立っていた。

「来月からこの家賃が上がるの、知っていますか？」。

突然の話に女性は戸惑い、マンションの賃貸契約はすべて娘に任せているため「私じゃ、何も分からないから、今日はすみません」と答えた。

すると、中国人男性は「今月中に引っ越せば、引っ越し代を10万円、払いますよ」と、話をもちかけてきたという。

女性は「それじゃあ、名刺をください」と言うと、「持っていない」と中国人。「じゃあどうやって連絡すればいいの？」と聞くと、メモ用紙に携帯番号を走り書きし、渡して来た。

女性宅にもやはり1月下旬、「新賃料?19万円」と書かれた紙が投函されていたという。

女性は約40年前からこのマンションに住むが、もちろんこうしたことは初めて。「近所には精神状態が不安定になってしまい、夜も眠れないといって、既に引っ越しされた方もいた。本当に許せない」

⑥3階に10年以上前から住み続ける、IT企業勤務の男性（46）も2025年3月、マンション内での異変を感じ取る。向かいの空き部屋に突然、ダブルベッドなど、大きな荷物が次々に届くようになったからだ。

男性はその時、「もしや民泊営業をするつもりかもしれない」と、察したという。そしてすぐに大手宿泊予約サイトをいくつか調べてみると、案の定、3階と5階の部屋が、複数のサイトに民泊として掲載されていることを確認した。

さらに男性はその空き部屋に、中国人風の宿泊客や、その部屋を清掃する作業員が何度も出入りする姿を見たという。

⑦民泊を運営するには通常、地元自治体への届け出が必要になる。

同じマンションで民泊を始められたことを不安に思った男性は、すぐに板橋区の公開情報で状況を確認した。

すると、同区への民泊の届け出は 300 件以上あったが、男性が住むマンションについては一切、民泊として登録された物件はなかった。

さらに民泊営業の前提となる周辺住民への事前周知や標識の掲示もなかったため、男性は板橋区に通報し、早急に改善を求めた。

この通報で、ようやくマンション内の「民泊騒動」はいったん収束したという。だが、この後も住民の不安はとも解消されるものではなく、むしろ事態はさらにエスカレートをみせる。

⑧住民の手で民泊経営を阻止されてしまった「中国人オーナー側の腹いせ」（マンション住民）なのか。

2025 年 5 月中旬の朝 9 時頃から突然、エレベーターの扉の前に「エレベーター停止のお知らせ」という掲示と、「関係者以外立ち入り禁止」というステッカーが貼られるようになった。

理由は、「エレベーターの部品が破損し、現在は運転できない状態である。工場より納期の回答があり、6 カ月以上かかる見込み。電気系統にも不具合が見つかり、漏電の可能性もある」などと書かれていた。

「エレベーターは直前まで通常通り稼働していた」（同マンションの住人）にもかかわらずだ。

不審に思った住人の一人が、エレベーターの管理会社に問い合わせると、「（3 カ月前の）2 月のエレベーター点検時には異常は認められず、数カ月間でそんなに大きな異常が発生するとは考えにくい。問題があっても、部品の在庫はあるので、いつでも直せる」との回答を得た。

こうなると、展開はもう泥仕合の様相をみせ、住民と中国人オーナーの間で次々とトラブルが発生する。

想像以上に騒ぎが大きくなったことから、地元警察や行政も動かざるを得なくなり、ようやく、中国人オーナーは家賃の値上げを撤回し、エレベーターも再び動き出し、事態は一応の収束をみた。

千代田区

2. ■千代田区区長「異例の要請」から3カ月で感じた“変化” 朝日 2025年10月16日

<https://dot.asahi.com/articles/-/267386?page=1>

3点要約

1. 千代田区の「異例の要請」と業界の反応

千代田区は再開発マンションを対象に「5年間の転売禁止」「同一名義での複数購入禁止」を不動産協会に要請。強制力はないが業界に衝撃を与え、協会も投機的短期転売の抑制を検討する姿勢を示した。

2. 区民の声と投機の実態調査

区内ではマンション価格高騰により「住み続けられない」「借りられない」との声が増加。登記簿調査では所有者の7割が住所不在で、投機目的の購入が多数確認され、防犯上の不安も広がっている。

3. 今後の施策と文化的背景

区は国や都に住宅供給拡大や税制改正を要請し、アフォーダブル住宅供給や中古マンション活用を検討。投機による空室増加は地域コミュニティや祭礼文化の継承に悪影響を及ぼすとし、多様な住民が住める街づくりを目指している。

概要

①「不動産協会」に対し、千代田区が「区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請について」と題する文書を提出したのは7月18日。

「原則5年間の物件転売の禁止」と「同一建物において同一名義の者による複数物件の購入禁止」を求める踏み込んだ内容だったため、業界には衝撃が走った。

対象は再開発事業などのマンションに限定しており、強制力もない。

とはいえ、新築マンション販売が鈍るという観測から、大手ディベロッパーの株価が一時大きく下がり、協会側からは要請の根拠や目的に疑問の声も上がった。

②「異例の要請」から約3カ月。千代田区の樋口高顕区長は手応えを感じているという。

「7月の要請以降、不動産協会はマンション価格の上昇について資材価格の高騰や実需の強さに基づく要因を強調する一方、投機的な取引の影響は限定的というトーンで説明されてきたと受け止めています。が、不動産協会のこの考え方に根本的な変化が出てきた、と私たちは認識しています」

③樋口区長が「変化」を感じたのは、不動産協会が9月19日に開いた記者懇談会での吉田淳一理事長（三菱地所会長）の発言だ。

吉田理事長は千代田区の要請に対し、「実効性に欠ける」との見解を示す一方、国土交通省が日本に居住していない所有者の実態を不動産の登記情報で調査している結果を参考に、協会として投機的な短期転売を抑制する取り組みを検討する方針に言及したのだ。

樋口区長「トップの吉田理事長自らが投機的な動きがあることを認め、好ましいことではないとの認識に立ち、国交省の調査結果が明らかになれば、できる限り早いうちに投機的な短期転売を抑制する取り組みについて発信したいし、加盟社に対策を呼びかける方針まで示しました。これは大きな進展だと受け止めています」

④千代田区のと要請の対象となる再開発計画は現在 5 件程度という。

民法 579 条は、不動産の売り主は「特約」という事前の取り決めがあれば「買い主が支払った代金及び契約の費用を返還して、売買の解除をすることができる」と定めている。

この「買い戻しの特約」による転売の制限が想定される。

⑤樋口区長は不動産協会が否定的な「実効性」についても自信をのぞかせる。

「区が要請に盛り込んだ、『5 年以内の転売禁止』や『複数物件の同一名義での購入禁止』はすでに一部の事業者が開発販売しているマンションの特約で導入実績のある内容です。対象についても総合設計などの都市開発諸制度を活用する事業や、市街地再開発事業で販売するマンションで、いずれも区と協議しながら進めていく事業ですから実効性も担保できると考えています」

⑥実際、公共性や公益性の高い再開発事業に基づき建設される物件については、投機目的などの購入を防止する措置を施した新築マンションの販売例もある。

例えば、首都圏の分譲マンションでディベロッパーが「年に 1 回住民票を提出しない時」や「6 カ月以内に自ら居住しない時、または、継続して居住しない時。または、売り主の承諾を得ず所有権を移転した時」などを条件に買い戻し特約をつけたり、5 年以内に売る時などは、ディベロッパー側の承諾を得ることなどを条件に買い戻し特約をつけたりするケースは過去にもあった。

⑦ただ、区が求めた転売禁止特約については、契約を解除して引き渡しをしないという履行を担保できる手段が事業者になく、物件を引き渡す前までしか対策を講じられない、との認識を不動産協会側は示している。

私的財産権の処分に関する権利に制限をかけるのには法的にハードルが高いのも事実だ。

樋口区長もこうした現実を十分承知している。それでもあえて、「異例の要請」に踏み切った背景には区民の切実な声があるからだという。

「千代田区を含む都心のマンションは近年、『億ション』と呼ばれるほど高騰していましたが、足元では 3 億～5 億円の分譲マンションも売り出されています。この影響は中古マンションの販売価格や賃貸マンションの賃料にも及んでいます」

⑧樋口区長「住宅価格の高騰によって、『千代田区に居住したいのに、住めない』という声をよく聞くようになりました。例えば、結婚やお子さんの誕生、成長に伴って、今よりも広い部屋に住み替える必要が生じたとき、今まで慣れ親しんだ区内で転居先を探しても住居費が高すぎるため諦めざるを得ず、せっかく親しんだ生活圏から離れざるを得ない人が増えています。もともと千代田区で生まれ育ち、就職などでいったん離れたものの、結婚などを機に両親の近くで暮らしたいと考え、区内で賃貸物件を探している人からも『家賃が上がりすぎて借りられない』という声を聞きます」

いま住んでいるマンションの賃料引き上げを求められ、生活し続けるのが困難な状況にある区民の声も寄せられているという。

住まいに関する不安の声は、地域イベントに出席した際にも单身、ファミリー世帯、シニアを問わず幅広い層から寄せられる、と樋口区長は打ち明けた。

⑨「こうした現実の一方で、区内の新築分譲マンションの中には、ずっと明かりがつかない部屋や、人の出入りがいい部屋もあり、防犯上不安という声も寄せられています。投機目的ではなく、実際に住む人に購入してもらいたいという思いから、区で実態調査をすることにしました」（樋口区長）

登記簿調査と区内でマンション開発の実績がある事業者各社へのヒアリング調査を行った結果、近年完成した分譲マンションで、登記簿上の住所がマンションの住所地とは異なる所有者が7割ほどだったケースや、国内外からの投機とみられる販売取引が一定数ある状況も把握したという。

⑩樋口区長は、今のところ区独自の条例制定などは考えていないとしつつ、「神戸市が検討している空室税なども含め他自治体の動向も注視したい」と主張。

今後は、販売前の段階での何らかの対応も必要と唱える。

とはいえ、千代田区単独の取り組みでは限界があるのも事実だ。

国や都に求めることを問うと、「住宅の供給を増やす施策」と「税制改正」という答えが返ってきた。

「都心マンションの新規供給戸数は頭打ちの状況にありますが、都市化が十分進んでいる千代田区には新築分譲に限らず、中古マンションや賃貸マンションの既存ストックが多いのが強みです。築古マンションのリノベーション費用の補助や築古のオフィスビルの住宅転用を可能にする措置を検討したいと考えています」

⑪手頃な価格で住める「アフォーダブル住宅」の供給を加速させる取り組みも、都と連携して進めたいとの意向を示す。

税制に関しては現在、5年以内に売却した際にかかる短期譲渡所得税の税率引き上げも都や国に要請していく考えだ。

「都や国とも調査結果や問題意識を随時共有しています。国交省の調査結果が出れば、国も具体的な対策に乗り出すと見えています」（同）

⑫「千代田区の人口は約20年前に3万人台でしたが、現在は6万9千人近くまで急増しています。区の個性や魅力は、江戸幕府を開いた徳川家康公由来の街として、その後も連綿と受け継がれた歴史の積み重ねにあります。それを支えてきたのが町会などさまざまなコミュニティーを通じた人々の交流です。投機目的で購入された空室の部屋が増え、限られた人しか住めない街になってしまうと多様性が失われ、街の文化の維持発展にも影響が出ることを懸念しています」

区民の多様性を端的に示すのが「お祭り」だと、樋口区長は言う。

「今年行われた神田明神の神田祭、来年は日枝神社の山王祭が開かれます。こうした伝統的なお祭りは、地元住民でつくる町会を中心に支えられてきました。かけがえのない祭礼文化を次世代に継承していくためにも、多様な方々に住んでいただきたいと思います」

（AERA編集部・渡辺豪）

1. ■新築マンション5年間転売禁止千代田 業界人の本音は 2025年10月27日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/10270540/?all=1>

3 点要約

1. 千代田区の異例の要請

樋口区長は新築マンションに対し「5 年間の転売禁止」「同一名義での複数購入禁止」を不動産協会に要請。東京の中心区による発言として大きな注目を集めた。

2. 不動産協会と業界の反応

協会は事前説明がなく困惑し、投機的取引の根拠を求めたが明確な回答は得られず。協会は価格高騰の主因は土地代や建築費であり、投機的転売は限定的と説明しつつも「好ましくない」との認識を示した。

3. 供給の少なさと区の狙い

千代田区の新築マンション供給は 23 区全体のわずか 1.6%で、購入者は企業経営者などが中心。区は「誰かが動き出さなければならない」として要請を「最初の一手」と位置づけ、多くの共感を得たと強調している。

概要

①東京・千代田区の樋口高顕区長が、「不動産協会」に異例の要請を出したのは 7 月。

一部の新築マンションについては原則 5 年間転売できないようにすることと、同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止するように求めたことがニュースでも大きく報じられた。

不動産が高騰している東京の、そのまた中心にある千代田区のトップが言い出したものだから、大いに話題になった。

ところが、その後どうなったのかについては、あまり知られていない。

②不動産協会に聞くと、「まず、区長の要請は私たちに事前の知らせがなく、内容もネットニュースで知ったほどでした。そこで、翌週に区の担当者に来てもらって説明を受けたのです。しかし、私たちからすると腑に落ちないところがあって、改めて質問を送りました。例えば千代田区は、〈投機を目的としたマンション取引〉があるとしていますが、データや根拠を示してほしいというものです。しかし、今も明確な回答がありません」（担当者）

協会は 9 月 19 日に記者懇談会という形で、一定の見解を示している。いわゆる投機的取引は限定的なものであって、不動産の値上がりの主な原因は土地代や建築費など原価の高騰からくるものと説明。ただ、投機的な短期転売そのものについては好ましくないと表明した。

③デベロッパーの担当者が解説する「樋口区長の要請は実態を反映していません。千代田区は新規のマンションがなかなか供給されない場所なんです。買う人だって、企業のオーナー経営者や地方の病院の理事長といった方が、出張で使うためというケースが多い。そもそも、一般の方はマンションを買おうと思って千代田区を選ぶでしょうか。選ぶとしたら世田谷とか中野といった住宅街ではありませんか」

④調べてみると 2024 年度に東京 23 区で発売されたマンションは 8272 戸（不動産経済研究所調べ）。

東京都のサイトでは、同年に千代田区内で完成した中規模以上の分譲マンションは 2 棟だけだった。

「パークリクス神田多町」と「ザ・パークハウスグラン三番町 26」がそれで、合わせて 136 戸しかない。全体のわずか 1.6%である。

⑤そこで、千代田区に聞いてみると、「今回の要請は多くの方の共感を得られたと感じています。誰かが動き出さなければならない中で、千代田区が最初の一手を打ったと考えています」（広報広聴課）

「異例の要請」がパフォーマンスで終わらなければいいが。

（週刊新潮 2025 年 10 月 23 日号）

駐車場

2. ■機械式立体駐車場死傷事故絶えず…A I 安全管理システム開発中 2025 年 10 月 28 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20251028-OYT1T50130/?from=smtnews>

3 点要約

1. 機械式立体駐車場での事故の多発

2007 年度以降、全国で 54 件の死傷事故が発生し、うち 16 件は死亡事故。子どもが犠牲になるケースもあり、2025 年 9 月には大阪市でベビーカーが落下し乳児が重傷を負う事故が起きた。

2. 事故の典型的な原因と国の対策

「装置内に人がいる状態で機械が作動」などが主な原因。国土交通省は 2014 年に安全指針を策定し、緊急停止ボタンの設置や利用者への注意徹底を求めている。

3. 技術開発と安全管理の強化

NEC は AI 映像解析を活用し、装置内の人の有無を検知して自動停止するシステムを開発中。専門家は技術進歩に合わせたルール更新と利用者・管理者への徹底が不可欠と指摘している。

概要

①機械式立体駐車場で利用者らが死傷する事故が絶えない。

国土交通省によると、2007 年度以降、54 件が発生。今年 9 月には大阪市でベビーカーが落下し、当時生後 6 か月の女児が重傷を負う事故が起きた。

国は利用時のルール徹底を求めており、人工知能（A I）による映像解析を活用した安全管理システムの開発を進めるメーカーもある。

②大阪府警によると、大阪市北区中崎西の機械式立体駐車場で事故が起きたのは 9 月 9 日正午頃。母親が駐車場 1 階に車を入れた後、ベビーカーをおろして後部座席にいた女児を乗せたところ、入り口のシャッターが突然閉まった。

車を載せた「パレット」と呼ばれる台座部分が回転して床面に隙間ができ、ベビーカーごと約 30 センチ下の地下部分に落下した。

女児は頭蓋骨を骨折する重傷を負ったシャッターなどの操作を担当していた男性従業員は府警に対し、当時の状況について「よく覚えていない」と説明。車庫内にはセンサーが設置されていたといい、府警が詳しい経緯を調べている。

③メーカーでつくる業界団体の報告を基にした国土交通省の集計によると、07 年度以降の死傷事故 54 件中、死亡事故は 16 件。

このうち子どもが亡くなったケースは 4 件あった。

発生状況別では「駐車装置内に人がいる状態で機械が作動」が 21 件で最も多く、「作動中の装置に侵入・接触」も 7 件あった。

22年9月、東京都北区のマンション駐車場で車を降りた利用者が、子どもが駐車装置内にいるのに気付かないまま機械を操作し、子どもが死亡。

23年4月には北海道旭川市のマンション駐車場で人がいないと思い込んだ利用者が機械を操作し、中にいた管理人が重傷を負った。

④事故防止のため、国交省は14年、安全対策をまとめた指針を作成。

メーカーには駐車装置の緊急停止ボタンの設置、管理者には利用者に対する注意事項の説明、利用者には装置内に人がいないことの確認などを徹底するよう求めている。

⑤NECは駐車装置内のカメラ映像をAIで解析し、車からの降車状況や装置内への侵入を把握するシステムを開発中だ。

入出庫時、装置内に利用者がいることが確認されると、警報音が鳴り、自動停止する仕組みだという。来年度以降の実用化を目指しているといい、同社の担当者は「駐車場内にいる人数などを正確に把握するのは既存の人感センサーだけでは難しいが、AIカメラなら確認でき、誤侵入にも対応できる」としている。

⑥明治大の向殿政男名誉教授（安全学）は「機械にはエラーもあり得る。手引やルールを技術の進歩に合わせて更新しつつ、利用者や管理者に徹底してもらうことが必要だ」としている。

1. ■立体駐車場の508棟が不適合 新明和工業、速やかに改修必要 2025年10月28日

<https://news.jp/i/1355813260260098406>

概要

①国土交通省は28日、兵庫県宝塚市の産業機械メーカー「新明和工業」の機械式立体駐車場について、マンションなどに設置された39都府県の508棟が国の認定基準に適合していないと発表した。屋根の耐火構造が認定基準と異なっており、建築基準法に抵触する可能性がある。速やかに改修作業や原因究明を行うよう指示した。

②508棟は新明和工業が1994年12月から2025年7月に施工した立体駐車場。

屋根と梁をつなぐ部材の厚さが国交相の認定基準よりも薄かったり、梁の取り付け方法が異なったりしていた。都道府県別で見ると、愛知の84棟が最も多く、東京と大阪が各73棟、次いで福岡が52棟。

（共同通信社）

リフォーム

2. ■中古マンションのリフォーム費用相場はいくら？ LIFULL HOME'S 2025 月 10 月 3 日

<https://toushi.homes.co.jp/column/policy/subsidy/beginner1273/>

3 点要約

1. 中古マンションのリフォーム課題と対策

生活音トラブルには二重サッシや防音床材などの遮音工事が有効。断熱リフォームは快適性と省エネ効果を高め、浴室周辺の断熱はヒートショック防止にも役立つ。水回りや内装材は劣化が早く、定期的な交換が必要。

2. リフォーム費用相場とマンション特有の制約

キッチン 50 万～200 万円、浴室 60 万～150 万円など部位ごとに費用目安があり、フルリノベーションは 700 万～1,500 万円程度が一般的。耐力壁撤去不可や水回り移動制限などマンション特有の規約があり、工事には管理組合への申請が必須。

3. 補助金・税制優遇の活用

断熱・省エネ改修やバリアフリー工事は補助金対象となり、環境省や国交省の制度で最大 200 万円などの支援が受けられる。年度予算や申請条件があるため、早めの確認が重要。無許可工事は資産価値低下や原状回復費用のリスクも伴う。

概要

①中古マンションで意外と多い悩みが「生活音のトラブル」です。

- ・二重サッシ（内窓）：外部騒音を低減、断熱効果も向上。
- ・防音カーペット／遮音フローリング（LL45 以上）：階下への衝撃音を緩和
- ・壁面吸音材、防音ドア、ドア隙間の気密処理で総合的に遮音。

②快適さと省エネを叶える断熱リフォーム

断熱性能の改善は、住み心地と光熱費削減の両面でメリットが大きい工事です

- ・窓の断熱（複層ガラス・内窓）：熱の 5 割が窓から出入りするため最優先。
- ・壁・床・天井の断熱材充てんで室温安定・光熱費削減。
- ・ヒートショック対策として浴室周辺の断熱も推奨。

③水回りと内装材は定期的なリフォームが必要

水回りや内装材は日常的に使用するため、劣化が進みやすい部分です。

- ・水回りは 15～20 年、内装材は 10 年前後が交換目安。
- ・最新設備は節水・節電性能が高く、ランニングコストも低減。

④中古マンションのリフォーム費用相場

リフォーム箇所	一般的な費用帯	補足
---------	---------	----

キッチン	50万～200万円	I型標準タイプなら50～150万円程度、アイランド型・ハイグレード仕様だと200～350万円、それ以上になる場合も。
浴室 (ユニットバス)	60万～150万円	ユニットバス交換が中心ですが、配管更新や浴室暖房乾燥機の追加で費用が増加。断熱改修を同時に行えばヒートショック対策にも。
トイレ	15万～50万円	温水洗浄便座付きで5～10万円。タンクありのトイレより、タンクレストイレのほうが3～5万円ほど高くなる傾向に。
洗面台	20万～100万円	幅60cm前後の一般的な製品なら15万円程度。壁紙・床などの内装もリフォームする場合は20万円以上。
壁紙	5万～30万円	一般的なビニルクロスで1m21,000円前後。デザインクロスや調湿機能付きクロスは割高。
フローリング (6畳)	5万～20万円	合板フローリングなら比較的安価。無垢材や防音性能を持つ製品は高額。
窓 断 熱 (1 枚)	5万～20万円	内窓設置が中心で補助金対象になりやすい工事。サイズやガラス性能で単価が変動。
壁断熱	50万～150万円	壁の内断熱充填工事は1m24,000円～10,000円程度。
収納追加 (壁面収納など)	20万～50万円	壁面収納や造作家具は、サイズ・素材によって価格差が大きく、オーダーメイドは高額になりがちです。

●フルリノベーション（全面改修）の費用目安

フルリノベーションは300万円前後からが一般的な下限とされます。

ただし、これは部分的な改修やグレードが低めの設備での施工のケースです。

首都圏70m²前後の中古マンションを全面改修する場合、700万～1,500万円程度が現実的な目安。高級仕様デザイン性を重視すると2,000万円超になることもあります。

●費用が高くなる要因

- 1.広さ（m²数）
- 2.設備のグレード（キッチン・浴室・床材の質感）
- 3.デザイン・造作家具の有無
- 4.配管や電気系統の老朽化による追加工事
- 5.スケルトンリノベーション（内装を全て撤去し構造体だけ残す工事）か

●マンション特有の制約

マンションは耐震性を維持するため耐力壁の撤去は不可。

また、共有部分にあたるサッシ・玄関ドア・パイプスペースはリフォームできないのが一般的、床の遮音性能や水回りの移動は管理規約で制限される場合があります。

●施工期間の目安

部分リフォームは数週間で済みますが、フルリノベーションは3～6か月程度を見込むのが一般的です。

工事前に仮住まいを用意する必要がある点も見落とされがちです。

⑤補助金・税制優遇

断熱・省エネ改修を含む場合、補助金を利用できる可能性。

バリアフリー改修や耐震補強を伴う場合は自治体補助の対象になることも。

⑥専有部分のリフォームであっても、管理組合に事前に工事申請が必要なマンションが多いです。

制約を理解せずに進めると、原状回復のための追加費用やトラブルの原因になるため、事前確認が非常に重要です。

●間取り変更・水回り移動の制限 耐力壁は原則、撤去不可

マンションは鉄筋コンクリート造（RC 造）が多く、耐力壁を撤去すると建物全体の構造強度に影響します。

そのため、プラン検討時には必ず構造図面を確認する必要があります。

●水回り移動の制限

排水管は勾配を確保する必要があるため、キッチンや浴室を大きく移動すると排水不良の原因になります。

●電気・ガス設備の制約

電気配線がコンクリート壁内に埋め込まれていると移設は困難。

ガス管も共用配管との接続位置に制約があり、移動範囲は限られます。

●防音床材は管理規約を確認

・多くの管理組合では LL-45（軽量床衝撃音）以下が一般的。最近の新築マンションではさらに厳しい LL-40 を求められるケースもあります。

・工事申請の必要性

フローリングの張り替えは事前に管理組合への申請・承認が必要です。無断で施工するとトラブルに発展する可能性があります。

・工事時間帯の制限

平日の日中（9:00～17:00 など）に限定されるのが一般的で、土日祝の工事は禁止されている場合もあります。

●共用部分の改修は管理組合の許可が必須

玄関ドア・窓サッシ・バルコニー・配管スペースなどは専有部分に見えても共用部分扱いです。勝手に交換や改造はできません。

・許可が必要な工事例

窓サッシの断熱性能を高めたい場合は「内窓（二重サッシ）」の設置なら可能ですが、既存サッシの交換は管理組合の承認が必要。バルコニーに屋根を付けたり床材を固定する工事も制限されます。

・無許可工事のリスク

管理規約違反が発覚すると、原状回復費用を自己負担しなければならない可能性があります。さらに、売却時に「規約違反物件」とみなされ、資産価値が下がる恐れもあります。

⑦2025 年度版・補助金を上手に活用する方法

制度名	管轄	概要・上限
先進的窓リノベ 2025 事業	環境省	高性能窓への改修で最大 200 万円／戸
子育てグリーン住宅支援	国土交通省	省エネ必須工事 3 種実施で上限 60 万円
長期優良住宅化リフォーム推進事業	国土交通省	耐震・省エネ・耐久性向上で補助率 1/3、 上限 80～160 万円／戸
地方自治体独自助成	断熱・バリアフリーなど、自治体により内容上限異なる	
各制度は年度予算枠・申請期間があり、対象工事・着工時期にも条件があります。 早めに施工会社が行政窓口へ確認しましょう。		

1. ■東急 Re・デザインから新たなマンションリノベーション・パッケージ 2025 年 10 月 17 日

<https://straightpress.jp/20251017/1447985>

概要

①東急 Re・デザインは、マンションリノベーション・パッケージ「Re_edit」の提供を 10 月 9 日(木)に開始した。

プロが厳選した仕様をベースに、利用者自身が暮らしを“編集”していく、新しい考え方の商品となっている。

②「Re_edit」の最大の特徴は、プロが厳選した上質な内装をベース仕様として提供し、利用者自身が家具やアート、観葉植物などで自由に彩りを加え、日々の暮らしを豊かに“編集”していくというコンセプトにある。

③同社ならではの「高いデザイン力」と「安心品質」を掛け合わせることで、他にはない住空間を提供している。

欠陥問題

1. ■ブランドマンション床下多数不具合 分譲 40 年、住民側発見 朝日 2025 年 10 月 16 日
<https://digital.asahi.com/articles/ASTBH2H1NTBHPIHB001M.html?pn=17&unlock=1#continuehere>

3 点要約

1. マンション基礎部の重大な施工不良の発覚

1985 年に分譲された西宮市のブランドマンションで、露筋やジャンカなど建築基準法に適合しない多数の不具合が住民調査で判明。売主の伊藤忠商事と施工の三井住友建設も認め、947 カ所の不具合を確認したが「構造耐力に影響はない」と主張している。

2. 売主・施工会社の対応と住民の反発

伊藤忠商事は品質確認体制の不備を認め謝罪しつつ「法的責任は時効でない」と説明。一方で「道義的責任」として補修工事を約束。住民側は「欠陥建築物を販売した」として謝罪や損害賠償を強く求めている。

3. 法的責任の時効と今後の影響

民法では不法行為の損害賠償請求は 20 年で時効となるが、過去の最高裁・高裁判例では「20 年の壁」を超えて責任を認めた例もあり、欠陥住宅問題に影響を及ぼす可能性がある。今回も補修工事は行われる見通しだが、社会的責任の取り方が問われている。

概要

①1985 年に分譲された兵庫県西宮市内のマンションの基礎構造部で、建築基準法に適合しない箇所を含む多数の不具合が見つかった。

住民側の独自調査で発覚し、売り主側も不具合のある物件を 40 年前に引き渡したと認めた。売り主側は「建物の構造耐力に影響はない」と主張しているが、無償の補修工事を申し出ている。

②マンションは、80 戸余りが高台の傾斜地に沿って階段状に並ぶ。

住友建設（現・三井住友建設）が建築し、伊藤忠不動産（現・伊藤忠商事）が分譲した「ブランドマンション」だ。

六甲山から大阪湾まで一望でき、各戸にルーフテラスを備える。

管理組合によると、約 100 平方メートルで 4 千万円近い価格で売り出され、直後の不動産バブル期には約 2 倍の高値で売買されることもあったという。

③問題発覚のきっかけは 2022 年 11 月、最下段の住戸で大雨後に床と壁の接合部から水がしみ出たことだった。

工務店が床下を調べると、上階で排水管が詰まり、あふれた雨水が床下の斜面を流れて最下段の住戸に浸入したことがわかった。排水管にコンクリートの塊が詰まっていたという。

- ④これを受けて 23 年 6～11 月、管理組合が依頼した構造設計 1 級建築士が建物全体の床下を調べると、多数の問題が見つかった。
鉄筋がコンクリートから飛び出して（露筋）腐食したり、コンクリート表面に砂利や碎石が浮き出て空洞ができて（ジャンカ）、コンクリートの打設後に配管用の穴を開けて鉄筋が切断されたりしていた。
露筋やジャンカがあると、内部の鉄筋がさびて膨張し、コンクリートを壊す恐れがあるという。
建築士は報告書で「これほどひどい施工状況を見たことがない」「非常にずさんな工事と言わざるを得ない」と指摘した。
- ⑤一般のマンションの基礎部分は地中であって確認できないが、このマンションは傾斜地に建てられて地下空間があったために基礎部分を確認できた「とてもレアケース」（調査した建築士）だという。
- ⑥管理組合の要請を受けて三井住友建設が 24 年 4 月～今年 2 月、現地を調べ、計 947 カ所の不具合を確認した。
同社は取材に対し、不具合には「建築基準法に不適合の箇所」に加え、経年劣化も含まれると主張し、「建物の構造耐力に影響はない」と判断しているという。
一方、管理組合側は、露筋 82 カ所やジャンカ 57 カ所など計 365 カ所は「明確な建築基準法違反」と主張している。
- ⑦伊藤忠商事は管理組合に対し、「1985 年竣工当時において多数の建築基準法不適合箇所等のある施工物件を引き渡した」「品質確認体制が不十分だった」と陳謝取材にも同じ内容を認めた。
ただ、分譲から 40 年が過ぎ、詳しい原因は確認できないという。
- ⑧民法では、故意や過失による不法行為があっても 20 年で時効になると定められている。
今回の問題で伊藤忠商事は「法的責任はないと考えている」とする一方、「道義的・社会的責任を果たす」として、三井住友建設と補修工事をする方針だ。
管理組合側は「伊藤忠は売ってはならない商品を買った」として、補修に加えて経営トップによる謝罪と説明、損害賠償なども求めている。
マンションの管理組合法人の小山栄二理事長（78）は「建築基準法に明確に違反した欠陥建築物を販売した」と憤る。
9 年前に中古で 2LDK の一室を購入した女性（44）はブランドの信用も購入の決め手だった。「伊藤忠と三井住友でこんなことがあれば、他でもあるかもしれない」と話す。
- ⑨建築物は完成時に自治体などの「完了検査」を受け、建築基準法に照らして問題がなければ「検査済証」が発行される。
今回の物件も 1985 年に西宮市の完了検査を受けていた。
伊藤忠商事広報部は「当時、西宮市の検査済証取得で法適合したものと判断したのではないかと考えられる」と取材に答えた。
- ⑩ただ、西宮市建築指導課によると、検査は外観目視が原則だ。
建築士法は、建築主が定める工事監理者（建築士）が設計図通りに工事が進んでいるかを確認すると定める。施工業者も現場で工事を管理する。
今回はこれらのチェックが機能していなかったことになる。

弁護士や建築士など会員約 900 人で行く「欠陥住宅被害全国連絡協議会」事務局長の森竹和政弁護士（兵庫県弁護士会）によると、近年はマンションの大規模修繕で不具合が見つかり、新築時の施工の問題が経年劣化かが問題になる例もあるという。

⑪公益財団法人「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」は、住宅に関する相談を受け付けている。当事者間の争いの解決も支援する。24 年度までの 10 年間でみると、住宅の不具合に関する相談（リフォーム除く）は年間 1 万件前後あるという戸建ての相談が多いが、マンションを含む共同住宅の相談も 1 ～2 割ほどある。

24 年度の新築の共同住宅では、壁のひび割れや雨漏り、設備の性能不足といった相談があった。

⑫新築住宅の基本構造部分の欠陥は、売り主などが 10 年間、補修や賠償の責任を負うと住宅品質確保促進法で定められている。

事業者の倒産などに備えて、供託や保険による資力確保も住宅瑕疵（かし）担保履行法で義務づけられている。

森竹弁護士によると、故意や過失による不具合は、10 年を過ぎても民法で責任を問えるが、不法行為から 20 年を過ぎると損害賠償の請求権は時効で消滅する。

今回の物件は築 20 年を大きく超えるが、住民たちが建築士に依頼するなどして独自に問題点を調べ、補修工事が行われる見通しとなった。

森竹弁護士は「法律上の義務であるかはさておき、社会的な立場にある大手事業者としての責任の取り方ではないか」と話す。

⑬元炭鉱労働者のじん肺被害を巡る裁判では、症状の潜伏期間などを考慮し、「20 年の壁」を超えて賠償責任を認めた 2004 年の最高裁の判断がある。

今年 2 月には東京高裁がこの判例を引用し、過去の土木工事による地盤沈下を主張した裁判で、「工事完了から 20 年が経過している」という時効の主張を退けた（上告中）。

「今後、東京高裁の考えが定着すれば、欠陥住宅問題に大きな影響を及ぼす可能性もある」と森竹弁護士は話す。

3. ■町内会ごみステーション巡る訴訟 和解成立 年間 1 万 5000 円 2025 年 10 月 28 日

<https://news.ntv.co.jp/n/fbc/category/society/fb4ad7c09e8d6545259279ea84d5c30316>

概要

①町内会の退会を理由にごみ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で、男性が年間の使用料として 1 万 5000 円を支払うことで和解が成立しました。福井市布施田町の 40 代の男性が、町内会を退会したことを理由にごみステーションの使用を禁止されたのは違法だとして、町内会に対し使用する権利を求めているものです。

②一番の福井地裁は、男性が町内会に対し年間 1 万 5000 円を支払うことを条件に使用する権利を認めたものの、男性はこれを不服として控訴していました。

争点となったのはごみステーションの使用料で、男性は年間 270 円で使用する権利があると主張していましたが、町内会側はごみ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し、年間 2 万 4000 円の支払いを求めています。

③名古屋高裁金沢支部は 28 日、男性に対し、町内にある 4 基全てのごみステーションの使用権を認めた上で和解案を提示し、男性が年間の使用料として 1 万 5000 円を支払うことで和解が成立しました。男性は FBC の取材に対し「町内会に入らなくても生活の権利が認められたことは一歩前進だ」と話しています。

2. ■置き配対策配達員のオートロック“トラブル時の責任は？”弁護士解説 2025 年 10 月 10 日

<https://www.ben54.jp/news/2765>

3 点要約

1. オートロック解錠システムへの懸念と安全設計

ネット上では「オートロックの意味がなくなる」といった不安が広がったが、実際には登録済み配達員のみが専用端末で一時的に解錠できる仕組みで、導入は各マンションの管理組合が決定。解錠履歴も特定可能で悪用は困難とされる。

2. トラブル発生時の責任の所在

配達員が不正侵入すれば住居侵入罪など個人の刑事責任が問われ、宅配業者には使用者責任が及ぶ可能性がある。ハッキングによる侵入では管理組合や管理会社の安全配慮義務違反が問題となり、端末の欠陥が原因なら製造物責任法の対象となる場合もある。

3. 導入時の課題と注意点

共連れ侵入や「安心」との説明が事実と異なる場合には民事責任が問われる可能性がある。導入は無償でも管理会社の注意義務は免除されず、住民の安全と物流効率化のバランスを取るため、事前説明と責任の明確化が不可欠とされている。

概要

①ネットでは「オートロックの意味がなくなるのでは」「便利だが住民がこもるリスクが大きい」「宅配ボックスを増やす方が安全」などの意見が相次いだ。

大京アステージ・穴吹コミュニティによると、こうした懸念に対しては「誤解も多い」とのこと。

②実際には次のような安全設計がなされているという。

1. 専用端末の利用は登録済み配達員のみ
2. 解錠は宅配時に限定される一時的なもの
3. 導入を決定するのは管理会社ではなく、各マンションの管理組合

③一部では外国人配達員への不安の声もあるが、配達業者の審査を経た登録制であり、解錠履歴の特定も可能。悪用の余地はほとんどないと説明する。

また、賃貸物件などではオーナー判断で導入される場合もあるが、既存分譲マンションでは管理組合の合意なしに導入されることはないという。

さらに、配送業者の専用端末による解錠も、荷物がシステムに照合されて初めて作動し、一時的な解錠に限られる。

解錠者もすぐに特定できるため、悪用は事実上困難といえる。

④もしも悪用やシステム不具合によってトラブルが発生した場合、誰がどのように責任を負うのか。

この点について荒木謙人弁護士に聞いた。

配達員が住民の承諾なくマンション内に侵入した場合には、「住居侵入罪（刑法 130 条）」が成立します。

また、住戸に侵入して金品を奪えば「窃盗罪（刑法 235 条）」、暴力を加えれば「傷害罪（刑法 204 条）」などの罪にも問われます。

刑事上の責任は当然ながら行為者個人に帰属することになります。

被害者が宅配業者に損害賠償を求める場合、民法 715 条の使用者責任が問題となります。これは、従業員が「事業の執行について」他人に損害を与えたとき、使用者も賠償責任を負うというものです。管理体制の不備や監督義務の怠りがあれば、企業側にも賠償責任が及ぶ余地があります。

⑤ハッキングなどで第三者が侵入した場合、管理組合・管理会社の責任は？

荒木弁護士：導入判断をした管理組合や管理会社には、住民の安全確保に関する一定の注意義務があります。そのため、技術的な脆弱性をよく吟味せずに導入した結果、登録外の第三者が侵入した場合、管理組合や管理会社の安全配慮義務違反が問われる可能性があります。

⑥端末提供企業が責任（製造物責任法など）を問われる可能性はある？

荒木弁護士：端末自体の欠陥によって不正解錠や侵入が起きた場合、製造物責任法（PL 法）または債務不履行責任の対象となり得ます。

ただし、欠陥によって通常生ずべき損害、または予見可能な特別損害にあたる必要があるため、かかる責任が認められるのには、一定程度のハードルがあります。

⑦配達員の過失による「共連れ（テールゲーティング）」のケースではどうなる？

荒木弁護士：登録配達員が一時解錠した際、後ろから第三者と一緒に侵入する「共連れ」を許してしまった場合、配達員の過失が問題となります。

刑事責任を問われる可能性は低いですが、注意義務違反があった場合には、民事上の損害賠償を求められる可能性はあります。

⑧導入にあたり、「安心」と説明していた場合の責任の所在は？

荒木弁護士：管理会社が「セキュリティは安心」である旨説明して導入したにもかかわらず、システムを原因とする侵入被害が発生した場合、その説明の適切さが問われます。

事前説明が事実と異なっていた場合や、リスクを過小評価する表現だった場合、説明義務違反となる可能性があります。

⑨導入は「無償」だが、責任の範囲はどうなる？

荒木弁護士：本システムは、管理組合の初期費用負担なしで導入される点も特徴ですが、管理会社の注意義務が免除されるわけではありません。管理会社は住民の安全や財産を守る責任を負っていますので、導入にあたっては、慎重に検討する必要があります。

⑩導入は慎重に進めていくとのこと。今後の課題は？

荒木弁護士：このシステムは、物流の効率化という社会的要請に応える仕組みである一方、居住者の安全とのバランスをどう取るかが最大の課題です。

管理組合としては、導入前にリスクの内容を十分に説明すること、責任の所在を明確にしておくことが重要です。

（荒木 謙人 弁護士 エイトフォース法律事務所）

1. ■ マンションと法 標準管理規約の見直しに関する検討会（3）弁護士 豊田秀一

https://www.mansion-consulting.com/toyoda_mag55/

概要

①第3回検討会で令和7年標準管理規約の改正案がとりまとめられました

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

9月10日、同日から25日までを意見募集期間として、上記改正案についてのパブリックコメント（意見公募）が実施されましたので、近日中には改正後の標準管理規約が公表されることになろうかと考えています。

②【報道発表資料の記載】

1 改正法を踏まえた見直し

(1) 総会決議における多数決要件の見直し（第47条及び同条関係コメント）

(2) 総会招集時の通知事項等の見直し（第43条）

- (3) 国内管理人制度の活用に係る手続き規定の創設（第 3 1 条の 3 及び同条関係コメント）
- (4) 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外に係る手続き規定の創設（第 6 7 条の 3 及び同条関係コメント）
- (5)「所有者不明専有部分管理制度」等のマンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き規定の創設（第 6 7 条の 4、第 6 7 条の 5 及び同条関係コメント）
- (6) 修繕積立金の使途に係る規定の整備（第 2 8 条及び同条関係コメント）
- (7) 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使に関する規定の創設（第 2 4 条の 2 及び同条関係コメント）

2 社会情勢等を踏まえた見直し

- (1) 管理組合役員に就任可能な者の範囲に関する留意事項（第 3 5 条関係コメント）
- (2) 管理組合役員等の本人確認に関する留意事項（第 3 5 条関係コメント及び第 5 5 条関係コメント）

その他

2. ■ 空き家周辺のブロック塀に倒壊危険性略式代執行解体工事着手 2025 年 10 月 20 日

https://look.satv.co.jp/content_news/politics_economic/71747

3 点要約

1. 湖西市で初の略式代執行

静岡県湖西市は、倒壊の危険がある空き家周辺のブロック塀などを対象に、市として初めて略式代執行による解体工事を開始した。

2. 特定空き家認定の経緯

問題の建物は 2006 年頃から放置され、老朽化が進行。市は 8 月に「特定空き家」に認定し、所有者に撤去を求めたが期限を過ぎたため、市が直接対応に踏み切った。

3. 空き家問題の拡大と今後の対応

市内には約 340 軒の空き家があり、うち 2 軒が特定空き家に認定済み。相談や通報は増加傾向にあり、工事後は裁判所が選任する管理人が費用負担を含めて対応する仕組みとなっている。

概要

①静岡県湖西市は空き家周辺のブロック塀などに倒壊の危険性があるため、略式代執行による解体工事に着手しました。

「湖西市の住宅街にあるこちらで今回、解体工事が行われます。門柱にはヒビが入っていて、よく見ると傾いているようにも見えます」

現場は湖西市新所原 2 丁目にある空き家です。20 日午前 8 時半湖西市都市計画課 片山徳二課長「安全かつ適正に作業を進めることをここに宣言いたします」

②この建物はかつてローン会社の事業所として使用されていましたが、2006 年頃に代表が亡くなって以降、放置されていたといいます。

敷地内のブロック塀などは老朽化し、道路側に倒壊する危険性があつたことから、湖西市は 8 月にこの住宅を「特定空き家」に認定。

所有者にブロック塀などを撤去するよう求めていましたが、期限が過ぎたことから市では初となる略式代執行に踏み切りました。

③市内では 340 軒ある空き家のうち 2 軒が「特定空き家」に認定されていて、今後さらに増える可能性があります。

片山徳二課長「年々、相談や通報が増加しています。（工事後は）市の申し立てで裁判所が選任する所有者、土地不明管理人が管理することになりますので、そこで（費用は）対応していただく」

1. ■ 理事経験者おすすめの分譲マンション管理会社、首都圏 2025 年 1 位は 2025 年 10 月 25 日

https://www.sankei.com/article/20251025-OLBDHUWEJNIRFEYFPKJNGH45ZA/?outputType=theme_oriconnews

概要

①顧客満足度調査を実施する株式会社 oricon ME は、9 月 1 日に最新「2025 年 分譲マンション管理会社ランキング（首都圏／東海／近畿／九州）」を発表。

②「首都圏」では、【野村不動産パートナーズ】が 4 年ぶり 6 度目の総合 1 位を獲得した。

総合 2 位には【三井不動産レジデンシャルサービス】、総合 3 位には【日本総合住生活】がランクインした。

コラム

4. ■竹内恒一郎の現場からの手紙(第五十五歩) 2025 年 10 月

https://www.mansion-consulting.com/takeuchi_mag55/

3 点要約

1. 竹内恒一郎氏の経歴とマンション管理士としての経験

埼玉県所沢市出身で横浜市在住。定年前に自宅マンションの大規模修繕委員を経験し、その後マンション管理士資格を取得。建築士としての実務は退いているが、過去の経験を活かして活動している。

2. コンクリート研究と建材の変遷

大学ではコンクリートを研究し、軽量骨材やフライアッシュなどの混和材を扱った。川砂利不足から碎石利用へ移行する時代を経験し、現在は「100 年住宅」が注目される中、コンクリートの耐用年数について研究が続けられている。

3. 鉄筋コンクリート建築の歴史と耐久性への考察

軍艦島や丸ビルを契機に RC 造が普及。計算技術の進歩により経済設計が進んだが、姉歯事件のような悪用も発生。建築物の耐久性は時代や材料・設計方法によって変動があり、「100 年住宅」と一括りにせず個別の判断が必要だと述べている。

概要

①マンション管理士、一級建築士の竹内恒一郎自己紹介

1946年に埼玉県所沢市に生まれ40年ほど過ごし横浜市泉区へ引っ越してきました。

定年間に自宅マンションの大規模修繕委員になり定年後4回目ようやく合格しました。

自宅マンションの大規模修繕工事でしっかりしたコンサルタントとの出会いがあり、そのときの実務経験がその後のマンション管理士としての貴重な財産となっています。

一級建築士としての実務能力はもうありませんが、現在の多くのマンションが建設された40～50年前を現役として見てきていますので、口先だけの一級建築士ですが何かお役に立てる部分があると思います。

②私は大学の卒業論文はコンクリートでした。工軽量骨材を使ったSRC造のかなり大きな病院を建設するときのコンクリートの品質管理を行いました。

当時は川砂利がとれなくなり、海砂の利用や碎石への移行が模索された時期で、人工軽量骨材もそのような環境で数種類が市場に出ていました。主な使用目的は建物の自重を軽くすることによる経済効果で、セメント量の削減も研究テーマであり、フライアッシュ等の混和剤の研究もされていました。その後は碎石を使用する技術開発が進み、現在では人工軽量骨材の使用はかなり限定的になっているようです。現在は100年住宅が盛んに言われていますが、コンクリート材料としての物理的耐用年数は、軍艦島という壮大な実験場を得て、研究者が日々研究されています。

③しかし、建築物の構造体としての鉄筋コンクリート（ＲＣ）は、あくまでも私見ですが、以下のような歴史をたどったと思っています。

１９１６年に、軍艦島が日本最古のＲＣ造の高層住宅として建設されました。

１９２３年に、関東大震災の痛手の後、耐震性、耐火性が評価された丸ビルが建設され、ＲＣ造が普及してきました。

この頃はまだ、コンクリートの調合設計や構造計算も研究・開発段階であったものと思われ、どちらかというと安全サイドに設計・施工されていたものと推測されます。

ちなみに、私が就職した１９６９年当時の構造計算は、乗除は計算尺（有効数字３桁）、加減はそろばんでした。

その後、前述の川砂利不足問題、碎石への移行、加えて構造計算がコンピューターの急激な発達により極限の経済設計が可能となり、それを悪用した姉齒事件等がおきています。

構造計算をするには、先ず構造設計（計画）を十分に行い、建物を構造的にモデル化してから構造計算に入ります。一部の研究機関では、当時出始めていた卓上計算機を使用したシェル構造の設計もされていましたが、計算尺での計算が一般であった当時は矩形ラーメン（代表例として校舎をイメージしてください）がほとんどで、それ以外の異形ラーメン（デザイン上梁を設けない構造等）の計算にはある意味職人的な技術が必要となり一般の建設会社や設計事務所ではあまり設計されませんでした。

以上のことから、あくまでも私見ですが、構造面及び材料面の複合物として見た建築物の耐久性には時代によってかなり変動が出てくることも考えられます。

従って、一括りに１００年住宅と行っても、個別の判断と対策が必要になるのではないかと考えていますが、ではどうするのかということに関しては、無責任ながら私の頭では答えがなく、後生に期待するのみです。

④次回からは失敗談を含め多少は参考になるかもしれない話をさせていただきます。

3. ■管理組合財務会計 数値で見るマンション修繕積立金クライシス 2025 年 10 月

https://www.mansion-consulting.com/ohura_mag55/

3 点要約

1. マンション購入から始まる家計の構造的リスク

平均的な 40 歳前後でマンションを購入し、低額の修繕積立金からスタートするが、将来的に 4.1 倍へ増額される仕組みが潜在的な負担要因となる。

2. 60 歳で直面する「家計の三重苦」

収入減少（役職定年・再雇用）、住宅ローン残債（75 歳まで返済）、修繕積立金の大幅増額が同時に重なり、老後の生活を圧迫する深刻な状況が訪れる。

3. 退職金への依存が危険な理由

退職金は減少傾向にあり、確定拠出型への移行で一時金が得られないケースも増加。介護費用や医療費などに充てられるため、ローン返済や修繕費増を吸収する余力はなく、老後の「生命線」としても不

十分になっている。

概要

①家計の三重苦～40歳で購入し60歳で迎えるローン・収入減・負担増の衝突～

第1回では、修繕積立金が将来4.1倍に増額されるという構造的な問題を指摘しました。

今回は、その負担増が「終わらない住宅ローン」と「下り坂の収入」という現実と重なったとき、いかに深刻な『家計の三重苦』となるのか。

そして、最後の頼みの綱である『退職金』が、もはや幻想に過ぎないことを解き明かしていきます。

②2025年、Aさんは39.9歳で初めてマンションを購入。

これは、国土交通省の調査による分譲マンションの初回取得者の平均年齢と合致する、ごく一般的なモデルです。

Aさんは、一般的な変動金利の住宅ローンを組みました。

Aさんの世帯は、40代から50代にかけて収入も上昇カーブにあり、子供の教育費や住宅ローンを抱えながらも、家計にはまだ余力があります。

提示された月々の修繕積立金は、当初は低額な7,336円。この金額はAさん一家の家計にとって十分に管理可能な範囲にあり、将来の値上げリスクは、まだどこか他人事でした。

③【《ステージ2：衝突期》60歳、三重苦に直面するAさん】

それから20年後の2045年。Aさんは60歳になりました。ここでAさん一家の家計に、3つの大きな変化が同時に襲いかかります。

1. 収入の減少：データによれば、世帯収入は50代半ばでピークを迎え、その後は役職定年や再雇用などで減少傾向に入ることが確認されています。

2. 住宅ローンの返済：40歳で35年ローンを組んだAさんの住宅ローンは、完済予定の75歳まで、まだ15年間も返済が続きます。住宅ローンの平均完済年齢73歳という近年のデータが示す通り、ローンは老後の家計にも重くのしかかります。

3. 修繕積立金の大幅増額：まさにこのタイミングで、管理組合から修繕積立金を当初の4.1倍である月額28,189円に改定する通知が届きます。

④【幻想に終わる「退職金で一括返済」という切り札】

「退職金で住宅ローンを完済すれば問題ないのでは？」という意見があるかもしれません。しかし、その常識は変わりつつあります。

各種調査によれば、退職金の平均支給額は過去20年で減少傾向にあり、制度自体を確定拠出年金（DC）などに切り替え、まとまった一時金が受け取れない企業も増えています。

さらに、その限られた退職金の主な使い道は「老後の生活資金」です。住宅ローンの残債や、自身の親の介護費用、夫婦の医療費などを支払うと、手元には想定ほどの余力は残りません。

つまり、退職金はもはや老後の生活を支えるための「生命線」であり、月々2万円を超える新たな固定費増を吸収できるほどの余力（クッション機能）は、もはや期待できないのです。

⑤【まとめ】

今回は、修繕積立金の急増が、多くの住民にとって「収入減」「住宅ローン残債」「退職金の減少」という三重苦と同時に発生する、極めて深刻な構造を明らかにしました。

これは特別な誰かの話ではありません。今日の日本において、多くのマンション所有者が直面しうる、「予測された未来」なのです。

今回は、この問題の背景にある心理的な要因と、多くの管理組合が直面する「借入れ」という厳しい現実について解説します。

(マンション管理士&税理士 大浦智志)

2. ■マンションの仕組み花鳥風月 / マンションのグリーンインフラ (①) 2025 年 10 月

https://www.mansion-consulting.com/fukumori_mag55/

3 点要約

1. マンション植栽の伐採問題と管理不足

大規模マンションで高木が「大きくなりすぎた」と伐採され、切り株が放置されるなど管理計画の欠如が露呈。住民の多くは植栽に無関心で、長期修繕計画に植替え予算を組み込む意識が不足している。

2. 造園業界の現状と「ニセ庭師」問題

街路樹やマンション植栽で強剪定が横行し、伝統技術を持つ庭師が減少。効率性や経済性を優先する造園業者が増え、樹木の生態を理解しない「ニセ庭師」による剪定で樹木が枯れたり病気になるリスクが高まっている。

3. 樹木管理の本質と今後の課題

樹木の恩恵は樹冠にあり、強剪定ではなく計画的な整姿・整枝剪定が必要。建築限界を考慮しつつ、長期的に樹冠を育てる管理を行い、マンションや街路においてもグリーンインフラとして積極的に取り組むことが望まれる。

概要

①ある大規模マンションで「メインロータリーの高木が無残にも伐採された」との連絡がありました。

伐採した理由は「木が大きくなりすぎた」だそうです。

状況は落葉広葉樹が緑地帯で2本、植升で1本の合計3本でした。

切断された切り株（直径30cm超）や根張りからは、余裕で10mを超える樹高だった。

高木ならではの根上がりは見られなかったため、きっと枝の住棟への掛かりや落葉が主な原因だと思えます。しかし他の植升で育っている高木には根上がりが見られたので、今後の伐採対象だと思われました。

②アドバイザーをしている当時、「将来に渡る植栽管理の計画をしてください」と再三お願いしていましたが、建築年数が浅いファミリータイプのマンションでしたので、管理組合は初期の不具合対応で手が回らず、さらに子育て世代の若い住民が多かったために、植栽には無関心の方がほとんどでした。

木には樹齢があるので、将来の植替え計画と予算を長期修繕計画に入れる必要があるのですが、基本的な管理計画が無かったので、伐採後はシロアリを呼ぶ切り株が残されたままでした。

③多くの住民の方が植栽に対して無関心で勘違いしている事は、「樹木は生活に影響が出るほど大きくならない、樹木は枯れない」だと思います。

それはいつも目にしている樹木が街路樹だからです。

行政への街路樹の苦情は「信号が見えない、落葉が邪魔、陽が当たらない」等とても多く、行政はその対応で強剪定を行い、時には断幹まで実施します。そしてそれが私達の日常の景色になっています。

現在の日本で、広い庭で多くの樹木を手入れし、計画的に根回しをして移すなど「庭の景色を変える」事に費用を出す家はそう多くは無いと思います。

造園業者は都市再開発や新築マンションなどの大型工事で利益を出す事になります。さらに、生活をしていくためには、年間行事である街路樹の強剪定が大事な仕事になります。

その結果、造園や樹木生態を学んでいない技術の無い素人が、YouTube などから見よう見まねで強剪定を行う二セ庭師が増えているのが現状です。

その反面、高齢化の影響で庭職・庭師と言われる伝統技術を持った職方が減少しています。「強」剪定後に「さっぱりした」との発言は庭師ではありません。樹木に適した剪定技術があつて、心があるならば「きれいになった」になるはずです。

④現在のあらゆる人手不足の日本では仕方ありませんが、街路樹に限らずマンションの植栽管理でも二セ庭師を雇って強剪定をする造園業者は増えています。

その理由は「庭の景色を変える」「きれいにする」のではなく、剪定回数を減らして人と時間をかけないような効率性・経済性が主になるからです。

緑に生っている「ソヨゴ」の実が赤くなる夏前に、枝ごとすべて強剪定されたのを見たことがあります。これが現在の造園業者の現状です。春前に桜の花芽を剪定することが平気な二セ庭師です。

⑤造園業者にとって強剪定で枯れた樹木の植替えは臨時ボーナスになります。

伐採から重機での伐根、新植を重機で掘り取り、運搬して重機で植付けと、通常の人手以外の高額工事になるからです。そのため、通常は剪定した切り口に殺菌保護剤は塗りませんので、管理組合は注意が必要です。

マンションには様々な考えの方が住んでおり、中には「樹木など最初から植えなければ問題は起きない」と言う方もいます。でもキラッキラに緑輝くパンフレットを見て、住環境の良いマンションを選んだのですから、樹木を生き物ととらえて美しく成長する姿を住民で見守ることも必要です。

⑥竣工時と同じ大きさの樹木を植えることは困難です。

植栽計画が無い場合植替える予算を計上していなければ、軽トラックで運んで人力で植えられる幼木になります。樹高はせいぜい2 m程度なので下枝は残っています。

しかし二セ庭師は建築限界を知らないので、草本のようにそのまま植えてしまいます。

幼木時に下枝を払った結果、光合成能力が低くて樹勢の弱い樹木との長い付き合いになり、樹冠面積が大きくなるには10年以上かかります。

反面、育って下枝が邪魔になる頃に剪定すると樹木に大きな負担を与え腐朽・病気の原因になり、その後の成長は良くありません。

⑦私たちが樹木から受ける恩恵のほとんどは樹冠が担っています。

春の新緑や真夏の木陰、秋の紅葉、1年を通して移り変わる景観を楽しみたいのなら、世界と同じ樹冠率を大きく育てる計画で管理する必要があります。

車道側4.5m・歩道側2.5mの建築限界を考慮して、できれば強剪定を避けて、計画的に整姿・整枝剪定で管理を行い、積極的にグリーンインフラに取組みたいものです。

(自然再生士／マンション管理士 福森 宏明)

1. ■橋本ドン 担当フロントマンの動きから管理会社姿勢読み取ると？！2025年10月

https://www.mansion-consulting.com/hashimoto_mag55/

3点要約

1. 管理会社・フロントマンの業務過多と人手不足

共用部管理会社やフロントマンは理事会対応や緊急連絡で業務量が膨大。人手不足も深刻で、サービスの一部を有料化したり、役員以外の依頼対応を制限するなど、従来の柔軟な対応が難しくなっている。

2. サービス格差と住民の不満

インフレや工事費高騰、労働環境改善の影響で管理会社は採算重視へ転換。結果として、資金力のあるマンションとそうでないマンションでサービス格差が広がり、住民側は対応の悪さや説明不足に不満を抱き、管理会社の評価が上がらない状況が続いている。

3. 解決策と今後の管理の方向性

問題解決には第三者のマンション管理士を交えた意思疎通や業務の可視化が有効。将来的には分譲マンションでも、運営管理を担うPM（プロパティマネジメント）と維持管理を担うBM（ビルメンテナンス）に分離する「所有と経営の分離型管理」が主流になる可能性がある。

概要

①共用部管理会社もしくはその現場対応をされている管理人さんとの接点、連絡する事が多い。

賃貸管理会社は、彼ら共用部管理会社から見たら、面倒な事を言ってくる、厄介もの？よく一括りで”不動産屋さん”と言われています。

共用部管理会社の業務範囲は、あくまでも共用部の管理であって、専有部内（間）のトラブル事は、組合の補助業務の一つにすぎず、そこにあまり力を入れたくない、入れるのであれば、もっと別の仕事（営業的な内容に）に力を入れたい！！と思っていることが多いからです。

自分たちの”業務量が多すぎ”てそれどころではない！といった状況も併せてあると思います。

②特に以前からフロントマンの仕事量は半端なく、多くの理事会や総会が週末土日祝日に行われる関係で、休みなく働いている人も多く（振り替えて休んでも緊急連絡があったりして休んだ気持ちになれず）、そんな中、”そこまで対応しきれないよ”というのが本音かもしれません。

今は労働環境の見直しから業務量、業務内容の見直しがあり、業務については多少落ち着いたのかもかもしれませんが、それなりの業務量と併せて、昨今の管理人と同様にフロントマンの人手不足もあり、結局 2 人分の仕事をしないといけないといった事が起こります。

③そんな中、会社もそういった人手不足を背景に、これまでサービスでまかなっていた内容を有料化したり、もしくは、業務上サービスをしないように指示がいつています。

（賃貸管理もですが現場管理の仕事は時間の不規則〈緊急対応など〉や人間関係、対応からあまり人氣がなく、最近のフロントマンも定年後に働かれている人も少なくありません）

その結果、理事会への営業の部分に力を入れたいという動き、集中したいといった対応、今は前者の話を理由とした対応になっていると思われます。そのため、割り切っている担当者は、役員以外の依頼事は、担当者自体、なかなか連絡がとれない、連絡がとれてもレスポンスや対応がよくないことはしばしばあります。

④しかしながらこういったフロントマン、管理会社の対応の変化や流れは、社会変化、人手不足から仕方ない流れかなと思われ、その割り切りは大手の管理会社でもあり、その理由は、社会変化によるインフレや工事費高騰から、なかなか修繕工事が受注できず、会社の経営、営業方針の変更をする必要があり、さらに労働環境コンプライアンスから結果、社員に必要な以上の業務をさせる事ができない（サービスにて）、また仮にする場合は有償でおこなう、それがダメなら管理解約して、採算の合うところ以外は管理しないといった流れがあり、また中小の管理会社でも人手不足からしっかりとサービス提供がされず、私たちにとって、漏水などに事故などにおいて、話が進まないといった事も実際あります。

⑤その結果、お金のあるところとないところでは管理のサービスの違い、差が広がる傾向があり、小規模やお金が出せないマンションは自分たちですか、最低限のサービスで、現況を維持するかになります。それが今回のフロントマンの話につながります。

ただ管理会社側も社会の変化はあるものの、自分も守るために急に方向転換をするならば、それをマンション側に伝えないと、サービスを受けている側もその内容に対して受け入れられないですね。そのお互い中にあるモヤモヤがあるなか、マンションにおいて、細かな、事務作業や対住民の皆さんに対応をしているのに管理会社の評判が上がらない理由がここにあるような気がします。

⑥こういった問題を解決するには、オープンな話し合い、お互いの意思疎通、合意形成、業務の可視化が挙げられます。なおこういった話し合いについては当事者同士ですとトラブルやお互いに不満、遺恨？を残しかねないので間に第三者のマンション管理士を入れられる事をお勧めします。

あまりいい印象がない同士が話し合いますといい話し合いができません。これからも長い付き合いをするのであれば、お互い専門家が間に入る事で客観的に判断でき、納得しやすいからです。

⑦それは業務手間もそうですし、難題に関して、エビデンスから分析して、判断するといった事も含まれます。そういった際にも、実務ではなく、経営が出来る第三者のサポートが今後不可欠になるのではないかと考えております。

⑧私自身、普段賃貸物件の管理の仕事をしていますが、実際の管理において。建物の運営（経営）管理に関しては PM（プロパティマネジメント）会社が、実際の維持管理には BM（ビルメンテナンス）会社と専門性部分で業務が分かれています。

今後の分譲マンションにおいても同じような流れで管理する（所有と経営を分離する管理方法）が主流の流れになるのではと個人的には思います。皆様は如何お考えでしょうか？

（マンション管理士 橋本 和聡）

解説等

3. ■1000 万円ダウンの物件も 首都圏マンション 2030 年下落問題 牧野 2025 年 10 月 14 日

<https://smart-flash.jp/lifemoney/372031/>

3 点要約

1. 新築マンション価格の急騰

東京 23 区の新築マンション平均価格は 2025 年上半期で 1 億 3064 万円と前年同期比 20%上昇。年収倍率は約 18 倍に達し、一般的な世帯にとって購入が極めて困難な水準となっている。

2. 価格高騰の背景と販売側の工夫

円安による資材高騰、人件費増加、外国人投資資金の流入が価格上昇の要因。デベロッパーは水回りのグレードを下げたり専有面積を縮小するなどして販売価格を抑える工夫をしているが、総返済額は増加傾向にある。

3. 将来的な価格下落の可能性

一部の中古マンションでは価格が新築時より下落しており、シンボリックな物件の値動きから価格調整の兆しも見える。さらに 2030 年以降、高齢者の持ち家が大量に相続され市場に供給されることで「家余り」が進み、住宅価格が下がる可能性が指摘されている。

概要

①今年 7 月、不動産経済研究所（東京・新宿）が「東京 23 区における 2025 年 1～6 月の新築マンション平均価格は 1 億 3064 万円。前年同期比 20%上昇」と発表。

東京カンテイが「新築マンションの平均価格が平均年収の何倍か」の指標となる「年収倍率」が、「東京都は約 18 倍」と発表。

②「円安などにより、輸入建築資材はここ数年で 30～40%も高騰しています。そして人件費の増加。さらには外国人投資家による投資資金の流入なども影響して価格が上がっています。これはすぐに解決できる問題ではありません。そのためマンションデベロッパーは、水回りのグレードを下げたり、玄関の面積を狭くするなどして、1 戸あたりの専有面積を狭くすることで販売戸数を増やし、価格を抑える工夫をしています」

牧野知弘代表は価格高騰の背景と販売の現状をこう説明。

金利分を含めた「総返済額」はますます増えるのだ。

③本誌編集部がデベロッパー大手 7 社のブランドマンションを対象に中古価格を調査したところ、足立区・北千住、杉並区・浜田山、世田谷区・等々力などの駅近マンションで、新築当時の価格より数百万～1000 万円ほど下がっているケースがあった。

福嶋真司氏「エリアのシンボリック（一番高級）なマンションの価格動向とエリアの相場の動きには相関関係がありますので、そうしたマンションの値動きを見ることが、将来的な価格の方向性を予想できます。西国立、府中市白糸台、立川、北八王子、武蔵小金井、京王永山などは、今のところは相場として強いのですが、シンボリックなマンションの価格を見ると微減方向にあります。そうしたことから、価格調整が行われる可能性があります」

④牧野氏は「2030 年以降、住宅価格が下がる可能性があります」「2025 年 9 月 15 日時点で、東京都では 65 歳以上の高齢者は 312 万人、75 歳以上の後期高齢者は 184 万人いらっしゃいます。いずれも過去最多です。

平均寿命などを勘案しますと、2030 年過ぎには多くの方がお亡くなりになる可能性があります。そしてこの年代は『持ち家率』がとても高いので、子供たちがそれを相続することになります。

ところが 50 代の子供たちはすでに持ち家に住んでいることも多い。そうなると相続した物件は不要になり『貸すか。売るか』の選択を迫られます。しかも子ども世代の夫婦がどちらも一人っ子だったら 2 軒を相続することになります。

そうしたことから、2030 年以降は住宅マーケットに物件が大量に供給されると思われるのです」

今度は「家あまり」の時代に突入するのだろうか。

（FLASH編集部）

2. ■ マンションとアスベスト、専門家が教える調査の必要性和課題解決策 2025 年 10 月 15 日

https://www.miraikachiken.com/column/251015column_01?utm_source=+newsletter&utm_medium=email&utm_id=20251017

3 点要約

1. 法改正による基準強化とリスク

2006 年にアスベスト規制基準が「1%以上」から「0.1%以上」に強化され、過去に「非含有」とされた建材でも現行基準では規制対象となる可能性がある。古い分析結果をそのまま使うと、工事時に法令違反や罰則のリスクが生じる。

2. マンションにおける課題

分譲マンションでは共用部分の修繕計画にアスベスト把握がされていないケースが多く、専有部分のリフォームでも調査が省略されがち。住民の理解不足や調査費用の負担、標準的な対応ガイドラインの未整備が原因で、飛散防止対策が不十分なまま工事が行われる懸念がある。

3. 必要な対応と改善策

共用部分は事前調査でアスベスト含有建材をリスト化し、行政手続きと修繕計画を連動させることが重要。専有部分は設計図面の精査や一室調査で一覧化し、管理組合がルールを整備して情報共有する必要がある。居住者の健康と資産価値維持のため、施工前に自治体や労働基準監督署と協議することが推奨される。

概要

①かつての法令では、アスベストが 1%以上含まれる建材が規制対象とされていました。

つまり、1%未満であれば「非含有」とされることが一般的であり、多くの建材がその判断のもとに施工・維持管理されてきました。

ところが、2006 年 9 月 1 日に大気汚染防止法施行令が改正され、規制基準が「1%以上」から「0.1%以上」へと大幅に強化されましたこれにより、かつては「非含有」とされた建材であっても、現行基準では規制対象となる可能性があるという状況が発生しています。

②加藤：法改正により、次のような実務上のリスクが明確になりました。

過去の分析結果では「非含有」とされた建材が、現在の分析結果では「含有」建材に該当する可能性がある。

そのまま工事を行った場合、法的手続（届出や飛散防止措置）を怠るリスクが生じる。結果として、行政指導や工事停止、罰則の対象になるおそれがある。

したがって、2006 年以前に実施された分析報告書の取り扱いには、十分な注意が必要です。分析結果に「アスベスト不検出」「非含有」と記載されていても、その含有量が旧基準の 1%未満だったのか、現行基準の 0.1%未満だったのかを確認する必要があります。

③分析報告書の作成年と判定基準の明示を確認する。

疑義のある建材については、再サンプリング・再分析を行う。

住民や区分所有者に対しては、法改正の内容と再調査の必要性を丁寧に説明する。現行の基準に照らした再評価が、安全・確実な修繕工事やリフォームの前提条件であることを、関係者全体で共有することが重要です。

過去に「非含有」と判断された建材であっても、現行の分析基準では「含有」とされる可能性があるため、古い分析結果は再評価・再分析が必要です。

④加藤：分譲マンションに多く見られる「レベル 3（非飛散性アスベスト建材）」を前提として、以下の表の部位に使われていることが見られます。

意外と多くの場所に使われている可能性があるかと驚かれるのではないのでしょうか。※吹付け材などの「レベル 1（飛散性）」「レベル 2（準飛散性）」の建材は除外しています。

こうしてみると、多くの部位に使われていますね。

⑤続いて、分譲マンションにおける課題についてご説明いただけますか。

加藤：まず、共用部分については、修繕計画立案時にアスベストの事前把握がされておらず、突発対応になりやすいことから、管理組合としては行政届出の遅れや漏れによる法令違反リスクがあります。

次に専有部分についてです。こちらの方をより強く懸念しています。専有部分のリフォームにおいて、アスベスト調査が実施されていないケースが多いと認識しています。

2006 年の規制強化までは、前述のようなさまざまな場所にアスベストが使用されていました。

⑥一方で、リフォーム時にこれらの部位に関わる人が多いにもかかわらず、わたしの知る限り適切なアスベスト対応がされていないことが多くあります。

原因としては、区分所有者のアスベストに関する理解が十分でなく、調査費用（約 5～50 万円）という経済的なハードルが存在していることがあげられます。

また、アスベストの含有が懸念されるリフォーム工事における標準的な対応方法やガイドラインが未整備であるため、事業者によっては適切な対応がなされていないケースも見受けられます。どちらも、工事作業中の飛散対策が不十分な場合、居住者や近隣への悪影響も懸念されます。

⑦田中：今後の対応についてはどのようにお考えですか。

加藤：共用部分については、図面・現地調査によりアスベスト含有建築材料をリスト化して、事前に把握しておくことが考えられます。

改修工事の予定にあわせるのではなく、事前に概要を把握しておくのです。こうすることで、修繕計画と行政手続きとの連動を明確化できると思います。

専有部分については、現状では、リフォームをする区分所有者に任せっぱなしになっているくらいがあります。

そこで、新築時にアスベストが使用されていたかどうかを確認するために、まずは設計図面を精査し、不明な箇所については一室を対象に調査を行い、その結果を一覧化することが、改善策として考えられます。現状の標準管理規約の 17 条には、専有部分のリフォーム申請についての規定がありますが、申請を受けた管理組合としても判断する根拠が不足していると思います。

一覧化が出来ていれば、そこにあたる工事の場合には、アスベスト対応を示すこともできるようになります。

③加藤：アスベスト対応は、居住者の健康を守るだけでなく、建物全体の資産価値を維持する上でも不可欠な取り組みです。

特に、専有部分のリフォームが共用部分へ影響を及ぼす可能性もあるため、管理組合によるルールを整備と情報共有は必要と思います。

現行の標準管理規約では、専有部分のリフォーム時のアスベスト対応について明確な規定は設けられていません。そのため、各マンションの管理組合としては、独自の運用ルールや管理規約の整備・更新（ブラッシュアップ）を検討することが望まれます。

また、発注者責任の視点からも、管理組合や区分所有者が法令上の役割を十分に理解し、適切な対応を行う必要があります。

なお、実際にアスベストの対応を進める際には、細かな法令解釈や運用が重要となります。

共用部分の改修や専有部分のリフォームに伴う対応については、施工前に管轄の労働基準監督署や自治体と協議・相談を行うことが推奨されます。

（マンションみらい価値研究所セミナー 田中 昌樹）

1. ■ 定借マンション人気の裏側。メリットデメリット解説 山本久美子 2025 年 10 月 22 日

https://toyokeizai.net/articles/-/912832?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

3 点要約

1. 定期借地権マンションの供給増加と特徴

定期借地権は 1992 年に創設され、期間満了後は更地返還が原則。近年は首都圏で供給が急増し

ており、2025 年には年間 1,500 戸超の可能性。好立地に建つケースが多く、所有権マンションより 1～2 割安い価格で販売される。

2. 具体的事例と費用構造

「パークタワー渋谷笹塚」「ブランズシティ品川テラス」「リビオシティ文京小石川」など、約 70 年の借地期間を設定した大型マンションが登場。所有権物件にはない地代や解体準備積立金、権利金などの追加コストが発生する点が特徴。

3. メリット・デメリットと資産価値の課題

好立地を割安で購入できるメリットがある一方、期限到来で住めなくなるデメリットがある。借地期間が長期化し価格差は縮小傾向。売買は可能だが残存期間が短いと資産価値が下がるため、ライフスタイルや長期的利用価値を重視した検討が必要。

概要

①「定期借地権」とは、一般的に、「借地期間を 50 年以上」とし、期間が満了したら原則として「土地を更地にして地主に返還する」借地権だ。

1992 年の借地借家法の改正により創設された。

日本住宅総合センターの「定期借地権事例調査（2024 年度）」を見ると、定期借地権付き分譲マンションは、創設以降バブル崩壊もあって徐々に増え、銀座タワー販売前後でピークを迎えたが、その後は減少の一途をたどり、近年になって増加傾向が続いている。

不動産経済研究所の「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年上半期（1～6 月）」によると、首都圏における「定借物件の供給は 634 戸と大幅増（前年同期 168 戸）。年間では 1,500 戸を超える可能性も」と、大幅供給増であると分析している。

2025 年の首都圏の年間供給戸数の予測が 2.3 万戸なので、定借物件の市場に与える影響が大きくなると言えるだろう。

②「パークタワー渋谷笹塚」（総戸数 659 戸）。

京王線・京王新線「笹塚」駅徒歩 4 分、地上 28 階建てのタワーマンションで、売主は三井不動産レジデンシャル。

土地は「新宿中村屋」の本社と工場があった敷地で、2098 年までの約 70 年間の定期借地権。約 70 年というのは、物件の引き渡し予定日 2028 年 3 月下旬から 2098 年 12 月 31 日。

毎月管理費や修繕積立金がかかるが、加えて、定借ならではの地代（土地の賃料）と解体準備積立金、ランニングコストとしてかかる。

物件個別の特徴としては「笹塚駅南口地区まちづくり構想」の C 街区に当たり、メルクマール京王笹塚のある A 街区、これから開発される B 街区と合わせて、まちづくりがさらに活性化していくことになっている。また、周辺が住居地域である高台に位置しているので、窓からの眺望が高い建物で遮られることもない。

③湾岸エリアの「ブランズシティ品川テラス」（総戸数 216 戸）。

JR「品川」駅港南口徒歩 13 分・東京モノレール「天王洲アイル」駅徒歩 6 分の地上 14 階建てのマンションで、売主は東急不動産、総合地所、よみうりランド、長谷工コーポレーションの 4 社。

土地は、東京海洋大学の品川キャンパスの一部で、借地期間は約 70 年（大学と売主との借地期間は 75 年）。

④いずれの物件も正しくは「定期転借地権」となる。

三井不動産レジデンシャルや東急不動産といった不動産会社が地主と定期借地契約を結び、その不動産会社が土地を転貸してマンションを販売する形になる。

紹介した事例でいえば、企業や大学などがまとめた資金を得る目的で、土地の有効活用として定期借地にしている。そのため、得難い好立地に定借マンションが建つことが多い。

⑥かつて、世界遺産の 1 つに認定されている京都の下鴨神社の敷地内に、定借マンションが分譲されたことがある。

こんな立地にマンションが建つのは、定借ならではのことで、すべての定借マンションが希少立地とは限らないが、好立地に分譲される場合が多いというのが、定借マンションの大きなメリットだ。

⑥デメリットは、期限が来たら更地で返還しなければならないこと。

借地期間が 50 年間であれば、50 年後には住んでいるマンションが取り壊されるので、住めなくなる。

他方、そのために所有権のマンションよりも、1～2 割程度、価格が安いと言われている。

近年は新築マンションの価格が高騰しているので、好立地の割に定借マンションは魅力的に見えるだろう。ただし、契約期間が当初の 50 年程度から、最近では 70 年程度に長期化している。利用価値が高まったことで、所有権との価格差が小さくなっているともいわれている。

2024 年の 10 月から契約を開始した、「リビオシティ文京小石川」（総戸数 522 戸、地主は共同印刷、約 70 年の定期借地権）の事例を見ていこう。

⑦定借マンションでは、土地が所有権の一般的なマンションにはないコストが発生する点にも注意したい。

ランニングコストとして、毎月、地代や解体準備積立金などがかかることは、事例でも紹介した。

加えて、イニシャルコストで、土地を借りるための権利金や前払い賃料、保証金（退去時に返還される）などの名目で費用がかかることがある。

また、毎年納税する固定資産税・都市計画税については、土地は借地なので建物分についてのみ納めればよい。

こうしたさまざまな違いがあるので、個別にしっかり確認しておきたい。

⑧定借マンションは売買できる。

ただし、定借の仲介市場はまだ不透明な面がある。

たとえば、残存期間が減るにつれて利用価値が下がるので、売却のしやすさや資産価値に影響してくる。

一方、希少立地が評価されて資産価値が維持される場合もある。したがって、定借マンションについては、定期借地権の種類や借地期間、トータルコストなど細かい点までしっかり確認したうえで、投資的な観点よりも、長期的な自分のライフスタイルに合うかどうかを検討するとよいだろう。

購入②

9. ■晴海フラッグ、転売ラッシュで 8 億円の衝撃！ 2025 年 10 月 23 日

<https://shueisha.online/articles/-/255391>

3 点要約

1. 晴海フラッグの価格高騰と転売問題

東京五輪選手村跡地に建設された晴海フラッグで、分譲時 2 億円台の部屋がわずか 2 年半で 8 億円に転売されるなど、価格が急騰。割安な価格設定が「転売ヤー」や外国人投資資金を呼び込み、抽選倍率は数百倍に達した。

2. 法人・外国人による大量取得とマネーロンダリング疑惑

調査では板状マンションの約 19%を法人が所有し、最大で 29 戸保有するケースも確認。中国人詐欺グループによる資金洗浄の一環としてマンション購入が行われるなど、海外資金が流入し、莫大な利益が外国人や法人に流れている。

3. 現地での違法行為と社会的摩擦

民泊や白タク、犬の糞の放置など違法・迷惑行為が日常化し、住民は対応に苦慮。高所得層や中国人家族が混在する街の姿は、外国人移民増加に伴う摩擦のモデルケースであり、近未来の日本社会を映す光景とも言える。

概要

①「まさか 8 億円とは……転売目的だとしても、さすがにやりすぎだろう」湾岸エリアで不動産仲介業を営む男性はこう驚く。

晴海フラッグにそびえ立つ 2 棟タワーマンションだ。

この 1 棟の最上階の部屋が先日、8 億円という価格で売りに出された 50 階に位置し、専有面積 117 平方メートルの角部屋というスペックは希少だが、分譲時の価格は 2 億円台だった部屋だ。

それがわずか販売開始から 2 年半で 3 倍以上になっているのだから、男性が驚くのも無理はない。

②東京五輪の選手村跡地に開発された晴海フラッグは 21 棟の板状の住宅棟と 2 棟のタワー、1 棟の商業棟で構成され、4145 戸の分譲住戸と 1487 戸の賃貸住戸というスケール感はまさに「街」そのものだ。

東京都は「子育てファミリー層向けを中心とした住宅計画や多様な人々が交流し快適に暮らせることなどをまちづくりのコンセプトとして示した」として、安価な住宅の供給を事業者側に求めた。

しかし、実際に起こったことは、東京都の希望とは真逆の、マネーゲームだった。

東京都の要請を受けて板状マンションは周辺相場に比べて明らかに割安な価格設定となったため、「転売ヤー」が群がった。最高倍率は 266 倍、平均ですら 71 倍という数字の裏には、親族総出で手当たり

次第に申し込みを入れたり、複数の法人を使って抽選に参加したりするプロの業者や外国人の存在があった。

実際、SUUMO などの不動産ポータルサイトを覗くと、分譲から間もないにもかかわらず、転売目的とみられる部屋がたくさん並んでいる。

25 年 3 月、脱税事件で逮捕、起訴された中国籍の男が保有していた晴海フラッグの 6 戸が東京国税局に差し押さえられたというニュースも記憶に新しいが、これは氷山の一角だ。

③TRUSTART（東京都港区）が 7 月に実施した調査によると、晴海フラッグの板状マンション 2686 戸のうち、調査対象の 19.2%を法人が所有しており、最大で 29 戸も保有している法人が存在していたという。

直近では、カンボジアに拠点を置く中国人の特殊詐欺グループが日本在住の高齢者をターゲットとした特殊詐欺で得た収益で東京のマンションを購入するという、マネーロンダリング（資金洗浄）のスキームが既に構築されていたことも明らかになっている。

中国の富裕層の間では東京の新築マンションは「儲かる商材」として人気を博していることは周知の事実。国境を超えたアングラマネーの一部が晴海フラッグに流れ込んでいることは想像に容易い。

④「8 億ション」が誕生したタワー棟も勝どきや晴海など周辺のタワマンと比べて割安で販売されたため、人気住戸は倍率数百倍という「宝くじ」となった。

マンションに関する知識がある層からしてみれば、購入できれば数千万円の利益がほぼ確定しているのだ。筆者の知人の不動産投資家は「転売目的で、眺望の良い部屋にだけ集中して札を入れた」と明かした。本気で転売を目指す人は、名義貸しなどありとあらゆる手を使ってこれらの障壁をくぐり抜けるからだ。

⑤不動産購入は情報の非対称性が大きい市場となっており、資金力やノウハウでまさるプロや中国人に素人の日本人が勝つのは困難な勝負だ。

結局、安価な住宅を手に入れることができたのは運が良かったごく一部の住民に限られ、あとは中国人や法人に莫大な利益が流れたというのが晴海フラッグを巡る大騒動の顛末だ。

もちろん、東京都も不動産デベロッパーも、誰も責任を取ることはない。

⑦現地を訪問して驚いたのが、取材を開始して 1 時間も経っていないにもかかわらず、民泊の客を送迎しているとみられる白タク風の国産高級ミニバンやスーツケースを転がす中国人観光客、違法駐車された高級外車など、これまで種々のメディアで報じられてきたような光景を目にしたことだ。

民泊は管理規約上禁止されており、そもそも白タクは違法だ。

もっとコソコソ隠れてやっているのだろうかと思像していたが、あまりにも日常に溶け込んでおり、拍子抜けするほどだった。

住民側もこうした違法行為が横行していることを問題視している。しかし、住民の男性によると、「怪しい車を見つけ次第、警官を呼ぶようにしているが、『友人の家に泊まりに来ただけだ』と言われると警察側もそれ以上介入できず、事実上野放しになっている」とのことだった。

⑧無法ぶりを示す現象のひとつが、道に落ちていた犬の糞だ。

まだ新しく綺麗な街であるにもかかわらず、地面をよく観察すると、放置されて乾いた犬の糞や、地面にこびりついた形跡があった。

小型犬を散歩させていた女性に話を聞くと、「中国の方は片付けない人が多いし、日本語もわかっていないのか、注意しても無駄なので諦めている」と、ため息とともに愚痴をこぼしていた。

晴海フラッグの現状は、外国人移民が増える今後の日本において起こり得る摩擦のモデルケースのひとつだろう。

⑨大企業のサラリーマンや会計士など高所得で同質性の高い集団が固まっているためか、小学校も荒れておらず、近隣エリア内で放課後の塾やサッカーやバレエなどの習い事が完結することも、子育て世帯にはちょうど良いのだろう。

小学校には中国人の子弟もいるが、日本人に交じってきちんと授業を受け、放課後は一緒に塾に通っているという。

晴海で我々が目にする光景はチャイナタウンというよりは、近未来の日本の光景なのかもしれない。

（築地コンフィデンシャル）

8. ■ローン返済より重い維持費地獄へ——月 10 万円新築マンションの衝撃 2025 年 10 月 10 日

<https://diamond.jp/articles/-/374412>

3 点要約

1・ マンション維持費の高騰

かつては 70 m²で月 2 万円台が一般的だった管理費・修繕積立金が、近年は㎡単価 600～1000 円超となり、横浜のタワマンでは 70 m²で月 8.3 万円に達する事例もある。固定資産税や保険料、駐車場代を含めると月 10 万円超の負担になる。

2. 高額化の背景

人件費や物価の上昇、管理人・清掃員の人手不足、マンション価格高騰に伴う高品質サービスへの需要が要因。既存マンションは値上げが難しいため、新築物件の管理費にコストが転嫁されている。修繕積立金も将来的に㎡単価 300 円以上への値上げが避けられない状況。

3. 将来の家計への影響と備え

金利上昇によるローン返済増よりも、管理費・修繕積立金の恒久的な値上げの方が家計へのインパクトは大きい。マンション購入者は物件価格やローンだけでなく、維持費の長期的な増加を織り込んだ資金計画が不可欠であり、月 5 万円以上の維持費負担も想定すべきだ。

概要

①かつて、ファミリー向けの 70 平方メートルマンションであれば、管理費と修繕積立金はそれぞれ月額 1 万円程度、毎月の維持費は合計で 2 万円台というのが一般的なイメージであった。

しかし、その常識はもはや通用しない。近年の新築マンションでは、毎月の維持費が 1 平方メートルあたり 600 円～1000 円以上に設定される物件も珍しくないのだ。

②2025 年に首都圏で販売された主要マンションの維持費を調査した、マンションブロッガーの 2LDK 氏によると、例えば横浜のみなとみらいを臨むタワーマンション「プランズタワー横浜北仲」の場合、そのランニングコストは 1 平方メートルあたり 1191 円と試算されている（下表参照）。

仮にファミリー向けの 70 平方メートルの住戸を購入した場合、毎月約 8 万 3000 円もの出費となる。これに固定資産税（年間約 10～20 万円、都市計画税含む）と火災・地震保険料（年間約 4 万円）を月割りにした約 2 万円、さらに駐車場を借りれば月数万円が上乗せされる。

つまり、住宅ローンの返済とは別に、月々 10 万円を超える維持費がかかる計算なのである。

もはや、もう 1 部屋借りられるレベルの維持費なのだ。

③管理費が高額化している背景として、二つの大きな要因がある。

一つは、物価や人件費の上昇だ。特にマンション管理に不可欠な管理人や清掃員の人手不足は深刻化している。

かつては管理人の仕事は定年退職後のシニア層の受け皿となっていたが、雇用の延長義務化や他分野でもシニア層の求人が増えたことで、応募者が激減。人材確保のために人件費は上昇の一途をたどっている。

もう一つの要因は、マンション自体の価格高騰と、それに伴うニーズの変化だ。

マンション価格が上がれば、購入者はそれに見合った質の高い管理やサービスを期待する。コンシェルジュサービスや豪華な共用施設の維持には、相応のコストがかかるのは当然だ。

④加えて、業界の構造的な問題もある。それは、既存のマンションは契約期間も長いこともあり、管理費を簡単に値上げできないことだ。そのため、管理会社は会社全体として利益を確保するために、新規物件の管理費を高く設定せざるを得ないという裏事情だ。

つまり、既存物件で上げられない分のコストが、新築マンションの価格に転嫁されているという側面もあるのである。

もちろん、既存物件も無関係ではいられない。

管理会社が赤字を放置するはずはなく、契約更新のタイミングなどで、人件費や物価の高騰を理由とした値上げ提案が本格化していくことは避けられないだろう

⑤より深刻なのは、将来の修繕に備える修繕積立金だ。

「例えば『セントラルガーデン月島ザ・タワー』は修繕積立金が 1 平方メートルあたり 150 円でコストが安く感じます。

しかし、周辺の築年数が経過した同じような規模・グレードのマンションでは、将来を見越して修繕積立金を 1 平方メートルあたり 300 円程度まで値上げ（適正化）した事例があります。

しかも、これでもインフレ前に決められた金額であり、今後のさらなる工事費高騰に対応できるか確信が持てない水準です。

つまり、同じエリアの同じようなマンションで、現在 1 平方メートルあたり 300 円未満のマンションは、将来的にはこの水準以上にまで値上げせざるをえないと想定しておくべきでしょう」

⑥変動金利で数千万円のローンを組んでいたとしても、金利が 0.25% 上昇した場合の月々の返済増は数千円から 2 万円程度。利下げがあれば再び負担は減る。

一方で、管理費と修繕積立金は、一度値上がりすればそれが恒久的な固定費となる。しかも、昨今の新築物件のコストを参照にすれば、合計で毎月数万円単位での負担増になる可能性がある。このインパクトは、金利上昇による返済増をはるかに上回る可能性があるのだ。

⑦これからマンションを購入する人は、物件価格やローンの返済額だけでなく、将来的な維持費の値上がりまでを織り込んだ、長期的な視点での資金計画が不可欠と言える。

管理費や修繕積立金などはマンションを所有する限り永遠に払い続けるコストだ。ファミリー向けマンションであれば、新・既存を問わず、月々の維持費が 5 万円以上になる未来も想定しておいたほうがいいだろう。

7. ■品川の築 18 年 2LDK が 9500 万円 10 年前の 2 倍なのに内見予約殺到 2025 年 10 月 12 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/266934?page=1>

3 点要約

1. 中古マンション市場の高騰と活況

日本の「新築信仰」が揺らぎ、都心の中古マンションが空前の人気。築 10～20 年の物件でも新築時の価格を大幅に上回り、数千万円から 1 億円超で取引される事例が続出している。

2. 購入層の変化と資産価値志向

都心の高額物件を購入できるのは年収 2000 万円超のワーカプルや経営者層、永住権を持つ外国人など。投機目的だけでなく「価値が下がりにくい資産を保有する」意図で購入するケースが増えている。

3. 価格上昇の持続予測と都心の特殊性

株価と連動して都心マンション価格は右肩上がり続けており、毎年 10% 上昇すれば 8 年で 2 倍超になるとの試算もある。人口減少下でも地方からの流入や都市計画による復興力が都心の価値を保証し、中間層の居住はますます困難になると見られている。

概要

①「新築信仰」が強いといわれてきた日本の住宅需要に地殻変動が起きている。

都心のマンションを中心に中古市場が空前の活況を呈している。その背景を探った。

「どれだけ高くても売れる」とされる都心の新築マンション。物件の奪い合いの様相も帯びるが、これは新築に限らない。

「不動産流通システム」（東京都）で首都圏の物件を担当する宅建士・宅建マイスターの堀茂勝さんが、マンション売買の現場で日々感じるのは、中古物件の高騰の勢いだという。

②「東京 23 区内では、以前の売買価格の実績情報が数年でどんどん塗り替えられ、過去の経験値がすぐに役立たなくなっております」

「例えば、この物件もそうです」品川区内の 2007 年築の 2LDK のマンション。約 9500 万円で売り出されている。

約 10 年前の購入時の価格は 5 千万円未満だったそうです」（堀さん）

「この物件は 5 日後に内見を開始しますが、すでに 16 組のご見学お申し込みがあり、初日だけで 11 組のご予約が入っております」（同）

③06 年の新築時の価格が 3300 万円だったという江東区内の 3LDK のマンション。

この物件を 7300 万円で売り出したところ、2 組の購入希望者があり、価格交渉抜きの満額での契約に応じた 1 組が購入したという。

④人気エリアの神楽坂（新宿区）の 17 年築の 3LDK のマンションだ。

新築時の分譲価格（約 6500 万円）を上回る約 9 千万円で売り出したところ、内見に 14 組が応募し、うち 4 組が満額での購入を申し込んだ。「最後に、満額を超えて 1 億円を提示したお客様が『落札』されました」（同）

⑤「23 区内ですと、ごく限られたエリアでしか普通の間層層は手が出せない額になっています。都心で 1 億円以上の物件探しをされるようなお客様は、ご夫婦のどちらかが 2 千万円以上のご年収か、ご夫婦それぞれが 1 千万円以上のご年収のパワーカップル。あとは、企業の経営者かそのご親族などでしょう」
「多くは日本で仕事をし、永住権も取得されているような方々です。所得もそれなりで、そういう方は職場に近い都心の物件にしか興味をお持ちにならないケースが多いようです。外国人といえば短期転売の『投機目的』と捉えられがちですが、居住しながら価値が下がりにくい資産を保有しようという意図の方が少ないと感じます」

⑥「今の価格帯で都心のマンションを購入しようとしている方々は、株価暴落などがきっかけで下落することはあっても、それは一時的で、中長期で見れば都心のマンション価格は上がり続けると考えていらっしゃるように感じます」

堀さんは 5 月コラムを自社の HP に公開した。

「このシナリオは今のペースで毎年 10% ずつアップし続けると、8 年で価格は 2 倍超になる、という単純計算から導きました」（同）

堀さんの同僚が作成したというリーマン・ショック（08 年）以降の日経平均株価と都心 3 区（千代田、中央、港）のマンション価格を並べたグラフは、見事に連動して右肩上がりを続けている。

⑦堀さんは言う。

「都心 3 区や都心 6 区（千代田・中央・港・新宿・渋谷・文京）は特殊なエリアだと考えたほうがよいでしょう」

「仮に首都直下型地震が起きても都心の場合、新たな都市計画のもと、震災前よりも付加価値の高いエリアとして復興するのは自明の理だと思います。そう考えると、都心で相応の耐震基準を満たした物件であれば、資産として必ずその恩恵は得られる、という確信を多くのご購入者がお持ちのようです」

⑧「日本全体の人口が減っても東京には相変わらず地方から人が流入し続けています。彼らの多くは都心の物件を購入できなくても、彼らの行動そのものが都心の魅力を高めることにつながっており、それが都心マンションの価値を将来にわたって保証する担保にもなっています」

都心に中間層が住むのは「これからますます難しくなる」と堀さんは断言する。

先行きが不透明な時代だからこそ、将来にわたって「価値が下がりそうにない資産」に投資が集中するのは必然なのかもしれない。

(AERA 編集部・渡辺豪)

6. ■ 都心マンション高騰異常か 逆回転させる「3つの要因」 朝日 2025年10月12日

<https://dot.asahi.com/articles/-/266937?page=1>

3点要約

1. 都心マンション価格の高騰と購入層の変化

アベノミクス以降、都心の中古マンションは新築時より高額で取引されるケースが増加。年収倍率は都内で18倍近くに達し、中間層やパワーカップルでも購入が困難になり、国内外の富裕層や投資家が主な購入層となっている。

2. 投資環境と短期転売の優勢化

賃料水準が価格上昇に追いつかず、マンション版PERは過去最高の30倍に。長期的な賃貸収益性は低下する一方、短期転売で利益を得る動きが強まっており、当面は価格上昇基調が続くと予測されている。

3. 価格下落要因と政策的注目点

金利動向、世界経済の変化、外国人投資規制が価格抑制要因となり得る。特に円安是正や海外資金の流出が起これば価格高騰に歯止めがかかる可能性がある。外国人投資家だけでなく国内富裕層も短期転売に関与しており、規制導入には実態把握が不可欠とされている。

概要

①東京カンテイ高橋雅之上席主任研究員「アベノミクス以降、上昇基調が続いており、都心では新築時よりも高額な中古マンションもざらです。住居を売却した資産を原資に別の物件の購入を検討する人も増えていますね」

②こうした状況は異常なのか。それともニューノーマルと捉えるべきなのか。

「どの立場、目線で見るとにもよりますが、年収1千万円未満の普通の庶民、いわゆる中間層から見ると、今の価格高騰が異常なのは否めないと思います」

2023年の新築マンション価格は全国で年収倍率の10倍を超え、都内に限定すれば18倍近くにはね上がっている。

「パワーカップルでないと、もう東京の都心部でマンションは買えません。最近はパワーカップルですら厳しくなっているのが実情です」(同)

③都心のマンション購入層はパワーカップルから、国内外の富裕層や投資家に移行しつつあるという。

歴史的な円安も相まって、居住に加え、投資対象としての魅力も高まり、より買いが入りやすい状況を招いたためだ。

「こうした環境に変化が生じない限り、価格高騰の過熱感が高まる一方で、今のところそれがやむ気配はありません」(同)

首都圏の新築マンションの販売価格を年間の賃料収入で割った「マンション版」のPER(株価収益率)は24年時点で約30倍まで上昇し、過去最高を更新した(東京カンテイ調べ)。

マンション価格の上昇に賃料水準が追いつかず、首都圏のマンションを投資対象として見た場合の割高さが増している状況だ。

④しかし、と高橋さんは言う。

「賃貸収入による中長期運用の収益性は下がる一方、マンション価格が今の勢いで上がれば短期転売でも利益を得られます。このウェイトが優勢になりつつあります」ただ今は、一気にバブルがはじけるような状況ではありません。少なくとも今年いっぱい、来年の前半ぐらいまでは上昇基調が続くと見えています」

⑤高橋さんは不動産価格の高騰を逆回転させる「3つの要因」を挙げる。

ひとつは、「各国の中央銀行の金利」だ。

「米国は利下げ、日本は利上げの局面だったのが、トランプ関税でいったんストップしましたが、それが来年以降どうなるのか。日米の金利差が縮まるようであれば、今の円安水準が円高の方向に是正される可能性があります。これが大きくなれば、今の海外からのマネー流入が弱まり、マンション価格の上昇にも歯止めがかかるかもしれません」(同)

⑥そして、「各国の経済状況」も気になるところだ。来年以降、米国の景気減速が顕在化し、それが世界経済の縮小に向かった場合、日本からも海外勢の資金引きあげが始まるかもしれない。「ただこれも流動的で、世界経済がダウンすれば日本もダウンするののかといえ、そうとは限りません。『日本は相対的に経済環境がいい』という判断が働き、逆に海外マネーが入ってくる可能性もあります。そうすると、都心の不動産価格の上昇は続くでしょう」(同)

⑦外国人政策などで強い姿勢を示している「高市早苗氏が自民党新総裁に選出されたことによる影響」も注視しているという。

「(今夏の)参院選以降、外国人投資家をはじめとする不動産の短期転売にようやくフォーカスが当たり、政策的にも無視できなくなっています。高市新政権が発足すれば、年内にも対応策が示される可能性があります」

高橋さんは「実態を正確に把握できるデータがないのが実情」としたうえで、「外国人の不動産購入を一概に投機目的とくくることができない」と指摘する。

「今の国内世論を見ていると、外国人だけが短期転売のプレーヤーだという印象が強いですが、実際には海外富裕層の動きが呼び水になり、短期転売の投資に参加している国内富裕層の比率も低くないと感じます。法的な規制を導入するにしても実情をしっかりと把握したうえで進めないと、効果を得られない可能性もあります」

(AERA編集部・渡辺豪)

5. ■ペアローンで億ション購入落とし穴、地獄に陥らないための対策 2025 年 10 月

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/91332?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title

3 点要約

1. ペアローン利用の拡大と背景

新築マンションの価格が首都圏で平均 8958 万円、23 区では 1 億 3064 万円に達し、単独年収では購入が困難。夫婦で借入額を増やすペアローンが普及し、特に 20～30 代の若い世代で利用率が高まっている。世帯年収次第で「億ション」や「2 億ション」も購入可能となる。

2. ペアローンのメリット

夫婦それぞれが住宅ローン減税を受けられ、譲渡所得税の控除枠も倍増。返済条件を夫婦別に設定できるため、変動金利と固定金利の組み合わせや返済期間の調整が可能。資産形成や税制面で単独ローンより有利な仕組みとなっている。

3. リスクと対策

最大のリスクは離婚で、担保割れ物件では売却困難に陥る可能性がある。失業・病気・介護など収入途絶のリスクも 2 人分あり慎重な計画が必要。自己資金を最低 2 割以上確保し、団体信用生命保険の両者加入や半年分の生活費備蓄で安全性を高めることが推奨される。さらに資産価値の高い都心・駅近・大手デベロッパー物件を選ぶことが望ましい。

概要

①新築マンションの平均価格は 8958 万円で、東京 23 区に限ると 1 億 3064 万円。

これを自己資金 1000 万円前後で買うとすれば、首都圏平均は 8000 万円の借入額、23 区は 1 億 2000 万円の借り入れが必要となる。

金利 2.0%、35 年元利均等・ボーナス返済なしの場合、毎月返済額は、8000 万円の借り入れでは 26 万 5010 円で、返済負担率（年収に占める年間返済額の割合）を、銀行の審査基準の上限である 35%としても、909 万円の年収が必要になる。

1 億 2000 万円の借り入れでは、毎月返済額が 39 万 7515 円となり、必要な年収は 1363 万円に跳ね上がってしまう。

ひとりの年収ではとても手が届かないので、夫婦ともにローンを組んで、借入額を増やすペアローンの利用者が増えているわけだ。

②ペアローンは、夫婦が同じ金融機関で 1 本ずつローンを借りるもので、物件の所有権は資金負担割合と同じ持分割合の共有名義で登記するのが原則である。

また、お互いのローンの連帯保証人になるのが普通で、単独名義に比べて借入時の手数料が若干高くなる点は注意しておきたい。

ペアローンを利用した場合の借入可能額は、【図表 1】にあるように年収 500 万円では、返済負担率 35%の借入可能額は 4400 万円だが、ペアローンにして、世帯年収が 1000 万円になれば、借入可能額は 8800 万円。

世帯年収が 1500 万円になれば、借入可能額は 1 億 3200 万円となり、億ションにも十分手が届くようになる。

さらに世帯年収が 2000 万円になれば、1 億 7610 万円まで借入可能額が増えるので、自己資金によっては、2 億ションの購入が可能になる。

こうした仕組みを知れば、ペアローンの利用が増えるのも自然な流れと言える。

②住宅金融支援機構の「フラット 35」（長期固定金利住宅ローン）を利用した人を対象にした調査では、ペアローンを利用した人は 25.9%と 4 人に 1 人以上に達する。

しかも、まだ年収がさほど高くない若い世代ほど、ペアローンの利用率が高まる。50 代は 13.5%、40 代は 14.7%だが、30 代では 29.6%に高まり、20 代になると 44.0%と半数に近いレベルまで上がる【図表 2 参照】。

このため、都内の新築マンションの販売現場を取材すると、販売担当者から、「20 代のカップルでも、ペアローンを組んで億ションを買うケースが増えている」「少し年収の高い夫婦では、1000 万円ずつローンを利用して、2 億ションを買うケースもある」といった声も聞かれるようになっている。

最近では 40 年ローン、50 年ローンも可能になっているので、多額のローンを組んでも、当面の返済額を抑制できるようになっていることが、こうした傾向に拍車をかけているのではないだろうか。

③ペアローンなら夫婦それぞれが住宅ローン減税の適用を受けることができるので、単独のローンより減税額が多くなる。

将来の売却時に利益が出ると不動産譲渡所得税の対象になるが、ペアローンで共有名義になっていれば、2 人とも居住用財産の 3000 万円特別控除が適用され、合計 6000 万円まで非課税になる。

また、ローンを組む時には夫婦別々に返済条件を設定できるので、例えばひとは多少リスクはあるが、金利の低い変動金利型を利用し、もうひとは若干金利が高くても金利が変わらず安心の固定金利型にして、変動金利型と固定金利型のいいとこ取りができる。

また、返済期間を変えて、どちらかの返済を早く終えるようにして、子どもの教育費増大に備えるといった対応も可能になる。

④しかし、いいことばかりではない。

デメリットがあることも理解し、想定外の事態も想定内のこととして、臨機応変に対応できるようにしておきたい。恐らくペアローン最大のリスクは離婚だろう。ペアローンがあるために、簡単に別れられないといった事態に陥ることが多い。

⑤対応策として最も現実的なのは、住まいを売却し、売却代金でローンの残債を一括返済し、残ったお金を 2 人で分けるという方法だ。

現在のように住宅価格が上がり続けていけば、10 年後、20 年後には住宅ローン残高より高く売れる可能性がありそうだが、上昇がいつまでも続くとは限らない。

1990 年代のバブル崩壊のような事態が発生し、住宅価格が下落することがないとは言えないだろう。

⑦売却可能額よりローン残高が多い“担保割れ”状態の物件は、簡単には売却できない。売却しても残る残高を自己資金などでクリアしないと、住宅ローンを組んでいる銀行が売却を OK してくれない。それができないと売るに売れないので、離婚協議を続けながら、嫌々でも同じ住まいに住み続けるしかない。どち

らかに自己資金があったり、親の協力などが得られたりすれば、相手のローンを買って一本化するという策も考えられるが、いずれにしても解決は簡単ではない。

⑧ことは離婚だけではない。

失業、病気、ケガなどで、どちらかの収入が途絶えた時、ひとりの収入では返済を続けられないことになりかねない。親が高齢であれば、介護が必要になって、収入が減少するといった事態もあるだろう。

⑨夫婦 2 人の収入でペアローンを返済していくのだから、どちらかひとりだけの単独ローンに比べて、失業、病気、ケガ、介護などが発生する確率は 2 人分あるわけで、単独ローンに比べてリスクは 2 倍という見方もできるだけ、より慎重な計画が必要になる。

⑩では、リスクを考慮してペアローンを組むにはどうしたらいいのか。

第一には、自己資金を増やして、将来的に担保割れが発生しにくいようにすることが大切だ。

最低でも物件価格の 2 割以上の自己資金を用意しておけば、担保割れになりにくく、最悪の場合の売却もスムーズに運びやすい。

しかし、収入が多いことに安心して目いっぱいローンを組んでしまいがちで、共働き世帯ほど自己資金比率が低くなっているのが現実だ。

リクルートの SUUMO リサーチセンターの調査によると、首都圏新築マンション契約者の自己資金比率の平均は 21.0%だが、共働き世帯は 11.2%で、なかでも共働きで世帯年収が 1000 万円以上の世帯では、自己資金比率は 8.4%に低下する【図表 3 参照】。これでは、もしもの事態への対応力が著しく低くなる。年収が多いことに安心せず、貯蓄を進め、自己資金を増やしてリスク対応力を高めた上で、購入に踏み切っていただきたいところだ。

⑪次に失業やケガなどのリスクに備えて、どちらかの収入が一時的に途絶えても、半年程度は生活しながら、ローンの返済を続けられるようにしておけば、半年の間に事態の改善が期待できるかもしれない。

⑫また、団体信用生命保険（団信）にも注意しておきたい。

団信はローン利用者が亡くなった時、保険金が出て債務がゼロになり、家族にはローン返済がない住宅が残る仕組みだが、ペアローンでは、原則的に亡くなった人の残高がゼロになるものの、生存している人のローンは残ることになる。

必要な生活費はそうそう減らないので、ひとりの収入では生活が厳しくなるだろう。

それだけに、ひとりが亡くなれば、どちらも残高がゼロになる団信に加入しておくのが安心だ。保険料は若干高くなるが、安心のためには必要なコストかもしれない。

⑬最後に、せっかくペアローンを組んで高額物件を手に入れることができるのだから、物件選びにおいては、将来的な資産価値の上昇が期待できる物件選びの目を養っておき、想定外の事態が発生しても、高額で売却できるような物件を購入しておきたい。

資産価値を考えれば、戸建住宅よりはマンション、それも首都圏なら東京都、できれば 23 区、可能なら都心の立地が望ましい。

さらに信頼度の高い大手デベロッパーが開発した大規模物件で、タワーマンション、駅近ならいいことはない。

もちろん、そのすべてを満たせる物件は超高額物件になってしまうので、自分たちの条件で、何をどこまで譲れるのか検討しながら、最善の物件を見つけるようにしていただきたい。

4. ■パワーカップル世帯ペアローン利用急増、マンション購入事情 2025 年 10 月 16 日

<https://dime.jp/genre/2035517/>

3 点要約

1. ペアローン利用者の増加

住宅価格の高騰を背景に、ペアローンを利用して住宅を購入する人が増加。特に 20 代では約 4 割が利用しており、若い世代ほど利用率が高い傾向が見られる。

2. 高額物件購入への活用

ペアローン申込案件の平均物件価格は約 9000 万円で、フラット 35 利用者の約 4000 万円の 2.3 倍。約 3 割が 1 億円以上の住宅を購入予定で、その 7 割が東京都内の物件。世帯年収 2000 万円以上のパワーカップルも多く利用している。

3. 価値観の変化と資産志向

SBI アルヒは、住宅を資産と捉え若いうちに購入する価値観の変化がペアローン利用を後押ししていると分析。高騰する住宅価格に対応するため、ペアローンが重要な選択肢となっている。

概要

①ペアローンを利用して住宅を購入する人が増えているという。

特に 20 代は、約 4 割が利用しているという調査結果もある。

住宅ローンの貸し出し・取次業務、保険代理店業務、銀行代理業務などを展開する SBI アルヒは 2024 年 10 月から 2025 年 8 月までのペアローン申込案件を分析した内容を公開した。

②2024 年 10 月期から 2024 年 12 月期と 2025 年 6 月期から 8 月期の月平均申込件数を比較したところ、物件価格の高騰もあって 2.1 倍に増加していたという。

パワーカップル世帯の増加を背景に、世帯年収 2000 万円以上が全体の約 2 割を占めており、一定以上の収入がある夫婦がペアローンを利用するケースも多いようだ。

③ペアローン申込案件の平均物件価格である約 9000 万円は、ペアローンを利用しない『フラット 35』申込案件の平均物件価格である約 4000 万円の 2.3 倍だ。

ペアローン申込案件では、約 3 割が 1 億円以上の住宅の購入を予定しており、1 億円以上の住宅の購入を予定しているペアローン申込者の約 7 割が東京都内の住宅を購入予定だったという。

ペアローン申込案件のうち、20 代と 30 代の割合が約 6 割だった。

これはペアローンを利用しない「フラット 35」案件の同年代の割合である約 4 割を上回っていた。

④SBI アルヒによれば、住宅を資産と考えて若いうちに購入するなど、住宅に対する価値観の変化がペアローンの利用を後押ししていると推測される。

高騰する住宅価格に対応するためにも、ペアローンが重要な選択になっているようだ。

(構成／KUMU)

3. ■ 首都圏の中古マンション価格～隣接する行政区単位での価格差は？～2025 年 10 月 17 日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=83484?site=nli>

概要

①首都圏（1 都 3 県）のマンション価格は新築、中古を問わず高値圏での推移が続いている。

新築分譲マンション 1 については、2025 年 8 月の首都圏の平均価格が 1 億 325 万円と 2 か月連続で 1 億円の大台を超えており、東京 23 区に限れば 1 億 3,810 万円と、いわゆる「パワーカップル」でも手が届き難くなっている。

新築が無理なら中古、となるが、東京 23 区の中古マンションの 70m² 換算価格 2 も 8 月は 1 億 721 万円と 5 月から 4 か月連続で 1 億円を超えている。

但し、東京 23 区でも都心部と周縁部では状況が異なる。

本稿では、都心 3 区、都心 6 区といった概念的な区分ではなく、物理的に①他の県・東京市部に隣接していない区と②隣接している区に分け、更に③23 区に隣接している市と④県庁所在地、⑤それらを除く市町村の階層で中古マンション価格を分析した（図表 1）。

②都心部から離れるにつれ価格が低下していくのは想定どおりだが、下がり方に方面別で違いがある。

総じて言えば、東京 23 区では北や東の区は安く、西や南の区は高い。

23 区に隣接している市では最も安いのは埼玉県内の市の 3,091 万円となっている。埼玉県に隣接している東京 23 区内の区の平均との差は 1,782 万円と最も価格差が大きくなっている。これらの価格は最寄駅からの距離や築後経過年数等による品質調整は行っていない単純平均である点、留意が必要であるが、②と③の差という観点で言えば、埼玉県側の市は荒川を越えると 1,800 万円近く安くなるので、一概には言えないものの、価格だけで言えばお得感が大きいということになる（図表 2）。

③ここまでは直近 1 年間について見てきたが、2005 年第 3 四半期からの四半期データを時系列で見ると、①他の県・東京市部に隣接していない区はなおも上昇を続けているが、それを除いた首都圏全体で見ると、既に頭打ち感が出てきている（図表 3）。

2005 年第 3 四半期を基準とすると、2025 年第 1 四半期の価格は都心では 2.32 倍、その他は 1.46 倍と、都心以外でもそれなりに上昇しているが、19.75 年間の累積平均上昇率を年率換算すると都心以外は 1.94%とほぼインフレ率見合いであり、世の中の物価全体の上昇と比較して著しく上昇しているわけではない。

④首都圏のマンション価格が高騰して手が届かなくなったと問題視されるが、高騰を続けているのは都心の一部であり、全体としては落ち着いてきている。

また、地域によっては、値ごろ感がある所も存在しているようだ。

一方で、日本においてはそもそも、新築偏重で中古住宅市場の活性化が長らく課題とされてきたが、遅ればせながらようやく中古住宅の価格が上昇に転じて欧米のように住宅が資産として積み上がってきた 4 のは評価すべき事象とも言えるかもしれない。

⑤（補足）①～③の行政区分の具体的な市区名は下記のとおりである。

2. ■マンション投資東京 23 区外すとリスク大…エリアと立地条件 2025 年 10 月 15 日

<https://gendai.media/articles/-/157895>

3 点要約

1. 投資成功の鍵は立地と東京 23 区

不動産投資の成否は 9 割が立地で決まり、人口流入と賃貸需要が集中する東京 23 区が最も安全かつ確実な投資対象とされる。

2. 駅近・ブランドエリアの重要性

基本は「最寄り駅から徒歩 10 分以内」が条件。ただし渋谷・銀座・六本木などブランド力の高い都心エリアでは多少距離があっても需要は衰えない。東京以外では横浜駅・川崎駅周辺、三鷹・吉祥寺など一部人気エリアのみが例外的に投資対象となる。

3. 地方都市投資のリスク

東京以外の地方都市は人口減少で将来性が乏しく、利回りが高く見えても危険な賭け。日本の未来が凝縮された東京 23 区に投資することが、資産を安全に増やす最善の選択とされている。

概要

①天田浩平著『東京〈中古〉マンション投資の教科書』（ビジネス社）

物件選びの 9 割は「立地」で決まる。不動産投資で成功するための絶対に譲れない条件です。

そして、やはり「東京 23 区」が基本となります。なぜ東京なのか。その理由は、圧倒的な人口流入と、それに伴う底堅い賃貸需要があるからです。日本の他の都市が人口減少に悩む中、東京だけは若者を中心に人々が集まり続け、常に住宅が不足している状況です。

「需要>供給」というシンプルな構造が東京の不動産価値を根底から支えているのです。

②もう一つ、具体的なルールが「最寄り駅から徒歩 10 分以内」という基準です。

10 分圏内であれば、入居率に決定的な差は生まれません。

これも例外があり、渋谷、銀座、六本木等といった、都心の中でも特にブランド力と人気が高いエリアであれば、駅から徒歩 12 分、15 分といった距離でも、需要が衰えることはほとんどありません。

エリアの持つ「格」が、駅からの距離というハンデを凌駕するのです。

加えて、東京 23 区以外で唯一、投資対象として検討する価値があるのが、「横浜駅」と「川崎駅」の周辺です。この 2 駅は、東京へのアクセスが抜群に良く、駅周辺の再開発も進んでいることから、大きな賃貸需要があります。

また、限定的ではありますが、中央線沿線の「三鷹駅」や「吉祥寺駅」も、その人気の高さから安定した需要が見込めるエリアと言えるでしょう。

③これら以外の地方都市の物件を、私は一切おすすめしません。

東京に比べて利回りが高いからと言って、うかつに地方物件に手を出すのは非常に危険な賭けです。

不動産投資は、その土地が持つ未来へのポテンシャルに投資する行為です。その意味でも、日本の未来が凝縮された東京 23 区という立地を選ぶことが、大切な資産をもっとも安全かつ確実に増やすための、賢明な選択なのです。

(天田 浩平 エイマックス代表取締役)

1. ■中古マンション なぜ名古屋は高騰しない？知名度不足 戸建て意識 2025 年 10 月 27 日

https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/2248698#google_vignette

3 点要約

1. 中古マンション価格の地域差

東京では 70 m²の中古マンションが平均 1 億円を超え、大阪は約 5200 万円、名古屋は約 2900 万円と横ばい。東京・大阪は高騰傾向だが、名古屋は伸び悩んでいる。

2. 価格高騰の主因

新築マンション価格の上昇に連動、株高による富裕層の投機的購入、円安による外国人投資マネー流入が主な要因。これらにより東京・大阪は「売り手市場」で高止まりや上昇が続く見込み。

3. 価格下落の条件と名古屋の特殊性

金利上昇、円高、外国人投資規制が価格抑制要因となり得る。名古屋は海外投資マネーが少なく、戸建志向や中心部居住需要の弱さから価格が上がりにくい。ただし、リニア中央新幹線の進捗やインバウンド需要拡大で将来的に価格変動の可能性はある。

概要

①東京カンテイの資料によりますと、70 平米の中古マンションが、東京はことし 7 月時点で平均 1 億円を超えています。

大阪が約 5200 万円で、名古屋はほぼ横ばいの 2900 万円ほどになっています。

②東京カンテイ市場調査部・上席主任研究員の高橋雅之さんに聞きました。

理由は主に 3 つあります。

まず①人手不足による新築マンション高騰に連動ということで、新築が高くなれば、それに中古も引っ張られる傾向にあるんですね。

次に②株高です。

これは簡単に言うと、株で一儲けできるような一部のお金持ちの購買意欲の高まりということで、住み替えるというよりも、ほぼ投機目的で中古マンションに“買い”が集中している。

さらに③円安です。

外国人が「日本は安い」と、海外からの投資マネーの流入もあります。「売り手市場で強気の価格設定が続くんじゃないか。今後も東京・大阪が下がることはまずないだろう。高止まりか、上昇傾向が続く見込みである」

③どういう状況になれば、価格が下がるのか。

高橋さんは「高市政権の政策次第」

まず「金利を上げる」。そうすると、ローンで買おうという人は利子が高くなります。高くなると意欲が下がるため、価格が下がる圧力になります。そして「円高になる」。今は円安で海外マネーが流入しているためです。

さらには「外国人のマンションの転売や投機を抑制する政策、税金のルールなどを導入」。これによって、海外の投資マネーが少なくなり、マンション価格が下がる可能性もあるという分析です。

④名古屋はあまり上がっていません。これはなぜなのか。

高橋さんによると、東京・大阪に比べて名古屋は、あまり知名度がないということで、海外からの投資マネーが現状少ないと。

⑤そして、地域性です。

マンションより戸建ての意識が強いということで、マンション同士で価格を争うというよりも、その価格の競争相手が戸建ても含まれていて、同じ金額だったら「ちょっと郊外で戸建て」という人が結構多いので、マンションがそんなに爆上がりはしないということなんです。

⑥さらに、中心部に仕事と住む場所を求める需要が、名古屋は少ないと。

これは、例えば、東京や大阪は郊外から都心部に一気に仕事で人が集まるので、だったらもうそこで住みたい、という傾向があり、中心部にタワーマンションや住む場所があります。

しかし、名古屋の場合は名古屋に住んでいるけれども、勤務先は車で少し郊外という人も実際多いので真ん中にそんなにマンションは必要ないと確かに名古屋も、タワーマンションは建っているんですが、東京大阪に比べると、そこまで需要は多くないそう。

⑦高橋さんによると、名古屋は今後も東京大阪のようになりそうにはない、という見立てで、もし価格高騰に転じるとしたら…リニア中央新幹線の工事の進捗次第で、ひょっとしたら名古屋の中古マンションの価格が変動するかもしれない。

そして、インバウンド、外国人観光客を呼び込むような商業地開発が進むと、名古屋も"It's cool"だと、とってもいい町じゃないかと、投資マネーが流入するかもしれないということです。

購入①

7. ■マイホーム、高市政権下で「買い」か「待ち」か…プロが解説 2025 年 10 月 23 日

<https://gendai.media/articles/-/159240#>

3 点要約

1. 住宅購入者の意識変化と資産性重視

調査では住宅購入予定者の 81.7%が資産価値を重視し、特に 30～40 代や高収入層で顕著。住宅を「資産形成のため」と考える傾向が強まり、タワマンより駅近の建売住宅を選ぶ動きも出ている。

2. マンション市場の過熱とリスク

都心タワマンは投機的取引が広がり、収益性では説明できない高値に。中国人富裕層の購買減退も影響し、価格調整の可能性が高まっている。円安と低金利で海外資金流入が続く一方、住宅格差拡大の懸念もある。

3. 戸建住宅の優位性と今後の選択

土地所有による資産価値維持、柔軟なリフォームによる暮らしの資産化、インフレヘッジとしての役割などから、戸建は「守りと攻め」を両立する資産と位置づけられる。筆者は「今が買い」とし、価格に惑わされず暮らしを中心に据えた戸建選びを推奨している。

概要

①筆者はバブル期の高揚と崩壊、そしてデフレ期の長期停滞を経験してきたが、令和の住宅市場は新しい局面に入っている。

読者の不安や期待に寄り添いつつ、データと現場の知見を交えて検討していく。当社が独自に実施した「住宅購入における意識調査」によると、住宅購入予定者の 8 割超が資産価値を重視しており、特に 30?40 代の高収入層でその傾向が顕著に表れている。

②調査では、住宅を購入する際に「資産価値を意識する」と回答した人が 81.7%にのぼった。

内訳を見ると、「非常に意識する」が 33.0%、「どちらかという意識する」が 48.7%となっている。

年代別では、30代・40代で『非常に意識する』と回答した割合が他世代より10ポイント以上高い結果となり、住宅購入における“資産目線”が若年・中堅層で急速に定着していることが分かる。

③年収 700～1000 万円未満の層で「非常に意識する」と回答した人は 27.2%、年収 1000 万円台では 36.9%、2000 万円台では 40.5%、そして 3000 万円以上では 44.2%に達している。

つまり、所得が高い層ほど住宅を“投資性のある資産”として重視しており、住宅購入を「資産形成のため」と考える傾向が強まっている。

今後の住宅購買層の中心となる 30～40 代のコア世代、そして高収入層においては、住宅を“資産価値で選ぶ”という考え方がすでに標準化しつつある。

④これは、当社の分譲住宅を購入する顧客にも共通する価値観である。

高騰し過ぎたタワマンを諦めて、駅に近く利便性の良い立地に建つ建売住宅を望む顧客が目立ち始めた。

⑤筆者は、住宅は「必要な時に買うべきだ」という立場を一貫して取っている。

ただし、その前提に立ちながらも——高市政権下のいま、結論を述べるなら「今が買い」である。理由は明快だ。低金利が続くこと、そして住宅価格が当面下がる見込みがないことである。

⑥ただし注意すべきは、過熱しすぎたマンション市場だ。

すでに収益不動産として家賃収入からの利回りでは説明がつかず、キャピタルゲイン（値上がり）狙いの投機的な取引が、都心のタワーマンションを中心に広がっている。

特に10億円を超える物件では、売れ行きの鈍化や客付けの長期化が顕著だ。

価格が高騰し過ぎたことに加え、これまで主要な買い手だった中国人富裕層が、中国経済の減速を背景に購買を手控えている。その影響は大手百貨店の決算にも現れ、都心部の高級品市場全体の勢いに陰りが見え始めている。

⑦そもそも「家族のために住宅を買う」世帯が、中国経済の動向を気にしなければならない状況自体が異常である。こうした外的要因の不安定さこそ、住宅購入者が“資産性”を意識するようになった理由のひとつと言えるだろう。

もしバブル的な高値がこのまま続けば、住宅を買おうとするコア世代はその投機性を見抜き、購入を先延ばしする可能性が高い。

高市政権は外国資本の流入に一定の歯止めをかける姿勢を示しているものの、円安と低金利が続く限り、不動産マネーの流入は止まらず、住宅価格の高止まりはしばらく続くと思われる。

⑧さらに、公明党の連立離脱により、「子育て世帯」「若年層」「高齢者」など、本来住宅を必要とする層への支援が届きにくくなる懸念もある。

結果として、住宅取得がますます“選別的”になり、社会全体の住宅格差が拡大するリスクがある。

⑨私はマンションより戸建派である。戸建をお勧めする理由を論じてきた。

高市政権下の今、改めてその理由を以下の4つに整理してみたい。

(1) 政策と市場構造の変化

高市政権は積極財政と国内投資拡大を掲げており、円安の容認姿勢を維持している。

この環境では海外マネーが引き続き流入し、地価の底上げが続くと見られる。「土地そのものを所有すること」が再び強い意味を持つ時代に入ったということだ。

マンションは土地を共有する資産だが、戸建は土地を保有できる資産である。

地価上昇局面ではこの違いが資産価値の維持に直結する。特に駅近や都心隣接エリアなどの希少性があり、地価が上昇しているエリアの土地は、そのものが価値を形成するため、戸建の優位性は一層際立つ。

(2) マンションの“金融商品化”とリスクの拡大

マンション価格高騰は、すでに収益性の説明がつかない水準に達している。

キャピタルゲイン（値上がり）を前提にした投機的取引が増え、実需層の負担能力を超えた相場が形成されている。

しかし、上がり続ける資産は存在しない。供給過剰と管理費上昇、修繕積立金の増額、そして外国人投資家の撤退——。

これらが重なれば、タワマン価格の調整は避けられない。

戸建住宅はその点、土地に裏打ちされた価値を持ち、建物の老朽化リスクを自己判断で再生できる。

“資産の透明性”という点でも、長期的に安定した保有が可能である。

(3) 暮らしを資産化するという考え方

いま住宅購入者の 81.7%が資産価値を重視している。

だが、筆者が重視するのは「資産のための暮らし」ではなく、「暮らしそのものを資産化する」という発想だ。

たとえば戸建住宅は、ライフステージの変化に応じて間取りを変えたり、リフォームで価値を高めたりできる。

家族の思い出と共に価値を蓄積していく。

この柔軟性は構造的に変更が難しいマンションでは得られない

(4) 戸建という「守りと攻め」を両立する資産

高市政権の経済運営はインフレを前提とする。物価上昇が続く中で、現金や預貯金の実質価値は目減りする。その点で土地付き住宅は、インフレヘッジとしての“守りの資産”であり、同時に都市近郊の再開発やインフラ投資の恩恵を享受する“攻めの資産”でもある。

金融資産が不安定化する時代に、戸建という実物資産を持つことは「暮らしを防衛する」行為でもある。

そこに住みながら、未来の資産価値を育てていく。

この“住まいながら資産を持つ”という合理性が、これからの時代における戸建の最大の強みだ。

高市政 権下の日本は、財政出動と円安が同時進行する“資産膨張フェーズ”にある。

その中で、投機的なマンションよりも、実需と資産性を両立できる戸建住宅の価値が再評価されるだろう。

⑩住宅とは単なる「モノ」ではなく、家族とともに価値を築く「時間の器」である。価格に惑わされず、自分たちの暮らしを中心に据えた住まい選びをすることが“高市時代”の住宅市場を賢く生き抜く最良の選択だと筆者は考えている。

⑪さらに連載記事『もう「タワマン」に振り回される人生はまっぴらだ…！幻想で暴走した「不動産“局所バブル”」の悲惨な末路』でも、最新の住宅事情を解説しているのでぜひ参考としてほしい。

6. ■「大規模マンションほどコスパがよい」は本当か？ 徹底比較 平野 2025 年 10 月 20 日

https://www.rakumachi.jp/news/column/384799?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

3 点要約

1. ハルミフラッグの管理費構造と負担の大きさ

割安な分譲価格と広い専有面積が魅力だが、その分管理費やその他負担が高額。100 m²超の住戸では管理費だけで月 3 万円以上、総額で 5 万円超になるケースもある。さらに複雑な 3 層の管理組織

により㎡単価 300 円超の高水準となっている。

2. 地域・築年数・規模別の管理費傾向

都心部ほど管理費が高く、築浅ほど高額で経年により安くなる一方、修繕積立金は築 21～30 年でピークを迎える。大規模マンションはスケールメリットがあるとされるが、共用施設やセキュリティ拡充で維持費が高くなる傾向がある。

3. 小規模マンションの管理費が高い理由

管理員人件費や清掃・点検費など固定費は戸数に関係なく発生するため、少ない戸数で負担を分担する小規模マンションは管理効率が悪く、結果的に戸当たりの管理費が高くなる。

概要

①今回、(1) 地域別、(2) 築年数別、(3) 規模別での管理費の平均値をまとめてみました。

9 月 19 日、ハルミフラッグの 50 階建てツインタワー「SKY DUO」が竣工・入居を開始しました。(分譲 4145 戸、賃貸 1487 戸) です。一例として SUN VILLAGE の毎月負担額を専有面積の広さ別に列記してみました。

② 表中の「その他」とは、(1) インターネット使用料 (2200 円)、(2) ハルミフラッグ CLUB 会費 (500 円)、(3) 自治会費 (100 円) (4) テレビ使用料 (550 円)

この (1) ～ (4) の合計が 3350 円 (消費税を含む) となります。

加えて、最下段の 4LDK 住戸 (5A116-R) にはルーフバルコニーがあるため、その使用料として月額 1320 円が加算されています。

この部屋の所有者には合計 4670 円の毎月負担額が管理費・修繕積立金とは別に請求されます。

③ハルミフラッグの最大の魅力は「分譲価格の割安感」ですが、同時に「部屋の広さ」も特筆に値します。事業主によると、過去 10 年間に都心 6 区で分譲された新築マンションの平均専有面積より 20 平米以上、広いそうです。

その結果、管理費などの毎月負担額も相対的に高くなっています。

たとえば専有面積が 100 平米超になると管理費だけで毎月 3 万円を超え、その他すべてを合計すると同 5 万円を超える負担額になります。

住宅ローンとダブルで負担できる経済力がなければなりません。

④東日本レインズが 2024 年度に当該機構に登録・成約した首都圏の中古マンションを抽出し、(1) 地域別、(2) 築年数別、(3) 規模別にデータ集計しました。

全体的な傾向として、地域別の平均値は都心部ほど高く離れるほど安くなります。

一般論ですが、都心マンションは設備や仕様のグレードが高く、提供される管理サービスの内容も高レベルになりやすいため、その分、負担する金額も大きくなります。コストバランスを均衡させた結果というわけです。

⑤このデータをハルミフラッグに重ねてみると、管理費の高さは一目瞭然です。

ハルミフラッグは管理組織が複雑で、壮大な街全体をトータルにコントロールできるよう「全体団地管理組合」「街区管理組合」「棟部会」という 3 層の管理組織で構成されています。その管理組織それぞれで管

理費を徴収しているため、結果、平方メートル単価でも戸当たり 300 円を超える設定水準となっています。

高度なセキュリティや四季折々の植栽など、こうした維持管理コストの高さが管理費の高さとなって表れています。

⑥続いて、築年数別に集計した平均値が上表です。

全体的な傾向として、管理費は築浅ほど高く、経年に従い安くなっています。

他方で、修繕積立金は「築 21 年～30 年」が最も高くなっており、大規模修繕工事のタイミングと密接に関係しているのが分かります。長期修繕計画に基づいた結果といえます。

⑦最後は規模別の平均値です。その規模の大小により特徴的な結果になっている。

しばしば「大規模マンションはスケールメリットが働き、管理費は相対的に安い」といった話を耳にしますが、この結果を見る限り、必ずしも正しくなさそう。

マンションは高層・大規模化すると、その分、共用施設やセキュリティーなどが拡充されるため、どうしても維持管理コストは高くなってしまいます。

⑧同様に、小規模マンションの管理費も高い傾向です。なぜなら管理効率が悪いからです。

管理員の人件費や管理会社への業務委託費、さらに共用部分の清掃・点検費やエレベーター保守費など、マンションは戸数に関係なく一定水準で固定費が発生します。

そのコストを少ない戸数で負担（案分）しなければならないため、戸当たり負担は大きくならざるを得ません。管理効率の悪さが管理費の高さとなって表れています。

（平賀功一）

5. ■マンション 2 階が選ばれる理由 メリットや見るべきポイント解説 2025 年 10 月 15 日

<https://journal.anabuki-style.com/second-floor-residence>

概要

①マンションにおいて 2 階住戸には数多くのメリットが存在します。

記事では 1 階住戸が無い場合（1 階部分が駐車場や駐輪場などのマンション）を想定しています。

1 階住戸がある場合の 2 階住戸の場合は、当てはまらない内容があります。

②1-1.高層階と比較して価格を抑えやすい

1-2.階段もエレベーターも利用できる

1-3.下階への配慮がいらぬ

③2.マンションの 2 階はこんな方におすすめ！

2-1.小さな子どもがいるファミリーの方

2-2.家賃や購入価格を安く抑えたい方

2-3.家の出入りの頻度が多い方

2-4.階段での上り下りの負担を少なくしたい方

2-5.高いところが苦手な方

④3.【プロが解説】2 階住戸の注意点と物件選びのポイント 2 階住戸の資産価値

3-1.日当たり・眺望

3-2.虫の発生

3-3.防犯性

3-4.外部からの視線

⑤4.マンションの 2 階の購入をおすすめできる 3 つの理由

お部屋の「資産価値」とは、住まいとして感じる快適さや利便性などの『使用価値』（例：広さや開放感、家事動線の良さなど）と、将来的な売却や賃貸運用を考慮した際の『交換価値』（例：売却のしやすさなど）という二つの視点があります。

災害時の避難が容易であること 防犯・プライバシー面での安心感と、出入りの利便性を両立できること
上層階と比較して、購入価格が低めに設定されていることが多いこと。

（あなぶき興産 宮岡）

4. ■ 50 平米以上マンション買ったのに住宅ローン控除受けられない？ …2025 年 9 月 29 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/71651>

概要

①ポータルサイトに表示されている専有面積はほとんどの物件が「壁芯面積」です。

スーモの場合、専有面積は 40 平方メートル（40 平米、以下同）、50 平方メートル、60 平方メートルと 10 平方メートルきざみで表示（アットホームは 5 平方メートルきざみ）されます。

壁芯面積で登録され表示されている場合、「内法面積（公簿面積）」ではないため「50 平方メートル？」だからといって、住宅ローン減税などの税制優遇が使える物件とは限らないので注意が必要です。

②壁芯面積とは、柱や壁の厚みの中心線から測られた床面積」を指します。壁や柱を 2 等分した部分の床面積も（壁の内側でするので床が見えているわけではありませんが）専有面積に含まれます。建築基準法で建築確認をする際は、この壁心で計算します。

③ポータルサイトに限らず、販売図面やチラシなど、通常、不動産広告で表示されている面積は、この「壁芯面積」がほとんどです。

一方、内法面積（公簿面積）とは「壁で囲まれた内側だけの建物の床面積」をいいます。壁や柱の厚みは含まずに、実際の住居スペースのみで計算した面積です。

不動産登記法では、この内法面積で測定することとされており、登記簿謄本に記載されている面積は、この「内法面積」です。

住宅ローン控除に必要な要件の「50 平方メートル以上」は内法面積です。

（後藤 一仁 株式会社フェスタコーポレーション代表取締役）

3. ■ 76 歳・実家を手放し身軽に！シニア向けマンションへ 2025 年 10 月 10 日

https://youyoutime.jp/articles/10013235#goog_rewarded

概要

①2020 年の春、70 個の段ボール箱とともにここへ引っ越してきた真藤さん。

荷ぼどきのタイミングで膝を痛めてしまい、しばらく杖が必要になるという想定外の出来事もあったが、「エアコン 1 台で暮らせるなんて夢みたい。何台ものエアコンとエレベーターのあった赤坂の家のように、もう電気代で頭を悩ますことはないですから」。

②以前は仕事と介護で、「もう 30 分だけ寝たい」という多忙さだった。

今は目覚ましはかけずに休み、それでも朝 5 時すぎには起きて、調子がよければ散歩をしにお気に入りの公園へ。帰宅後は自室で入浴と朝食をすませ、午前中はほぼ毎日、マンションのサークル活動に参加。午後のはんびり部屋で過ごしたり、友人と連れだって外食や観劇に出かけたり。

「ここでの暮らしが楽しいのは、自分の意志で『ここに住む』と決められたから。70 歳という年齢も、住んでみて合わないと思ったらやり直せる年齢だったのがよかったと思うの」

③「ただ、気力と体力はどうしても衰えていくもの。誰かの世話になりたくないと思ったら、身の丈に合わせたサイズダウンは必要かもしれませんね」「我慢」とは無縁の「自分ファースト」の暮らしを謳歌している。

④「こちらへ来てからは、生存確認?も兼ねて Facebook に毎日投稿するようになりました」。

知らない人からの友達申請は少し警戒してしまうため、今は知人とだけ交流。

娘の舞衣子さんは「ママ、忙しそうだね」と見守ってくれているとか。

(『ゆうゆう』2025 年 11 月号)

2. ■ 単身女性が 40 代で広めの中古マンションを買ったワケ 老後破綻の注意点 2024 年 9 月 9 日

<https://dot.asahi.com/articles/-/233352?page=1>

3 点要約

1. 単身者によるマンション購入の増加と背景

単身世帯は今後さらに増加し、2050 年には全世帯の 44.3%に達する見通し。資産形成や老後の安心を目的に、シングル世帯によるマンション購入が増えており、特に 30～40 代の高収入層で「資産価値を重視する」傾向が強まっている。

2. 購入物件の特徴と税制メリット

単身者は 40 平米以上の比較的広めの物件（50～60 平米）を選ぶ傾向があり、資産性や将来のライフプラン変化への備えを意識している。登記簿面積 40 平米以上であれば住宅ローン減税やすまい給付金の対象となり、負担軽減につながる。

3. 賃貸と持ち家のリスク比較

賃貸は「老後にリスクを先送り」する選択で、定年後も家賃負担が続く。一方、持ち家は「現役時代にリ

スクを前倒し」する選択で、多額のローンを背負うが定年後は維持費のみで住居を確保できる。重要なのは、個々の状況や価値観に応じて適切な選択をすることだ。

概要

①都内で会社員として働く C 子さん（46）は、2 年前、杉並区に中古マンションを購入した。

2LDK で 55 平米、築 5 年の築浅マンションで、価格は 6 千万円強。

それまでは家賃 15 万円の渋谷区の賃貸マンションに 1 人で暮らしていた。物件は気に入っていたが、40 歳を過ぎて、このまま家賃を払い続けながら賃貸に住むことに不安を覚えるようになったことが大きかった。

40 代になってから、ぼんやりと「60 歳まであと 20 年なんだ」と考えるようになった。

「1 人でマンションを買うのは勇気も必要だったけれど、これからの時代は単身者がもっと増えると聞かし、いざというときには売ったり貸したりできるかな、と。終の住み家になるかはわからないけれど、住まいを買うことで老後の不安は少し減ったと思っています」（C 子さん）

②世帯の単独化が加速している。

2050 年には、全世帯に占める一人暮らしの割合が 44.3%に達する見通しだ（国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」によれば、9 年後の 2033 年には、全世帯の平均人数が初めて 2 人を割り込むリクルートの調査（2023 年首都圏新築マンション契約者動向調査）によれば、契約世帯主は「シングル世帯」が 19%と、2001 年以降で最も高い割合となった。

購入理由（3 つまでの限定回答）は「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」がシングル男性 45.8%、シングル女性 40.9%でともにトップ。「老後の安心のため」との回答も多い。

③単身者はどんなマンションを買っているのだろうか。

1 千万円前後の年収で 6～7 千万円を検討

「単身者のほうが、物件の資産価値を考える傾向が強い。女性の方も多いですよ」

「税制面でのメリットも 40 平米以上というラインが引かれているので、それ以下の面積の不動産はマーケットとして大きくなりづらい。単身者も 2 人で十分住めるぐらいの広さの物件を購入することが多い印象です」

リクルートの調査によれば、全世帯の平均専有面積 64.7 平米に対して、シングル男性は 52.9 平米、シングル女性は 48.7 平米と、単身者でも比較的広めの物件を購入している人が多い。

LIFULL HOME'S 総研副所長の中山登志朗さんも、「1 人だから狭い物件を買うというわけではなく、1 人で住むには少し広めの、50～60 平米の物件を選ぶ傾向」だと話す。

思いがけず結婚したり、実家に戻る必要が出たりするなど、物件購入後のライフプランに起こりうる「変化」への備え、という意味もある。

40 平米の 1LDK の場合、結婚して 2 人住まいになっても問題はないかもしれないが、子どもが生まれれば住み続けるのは難しくなってくる。冒頭の C さんが 55 平米の物件を選んだのは、それに加えて、売却を視野に入れた資産性の高さも考慮したからだ。

④広めの物件であれば、住宅ローン減税やすまい給付金の対象になるというメリットも大きい。

住宅ローン減税やすまい給付金の対象は、2020 年度までは一律に「床面積 50 平米以上」の住宅だったが、2021 年度の税制改正以降は条件つきで「40 平米以上」に緩和されている。

ただし、ここでいう「40 平米以上」とは、マンションのパンフレットなどにある専有面積のことではない。登記簿面積のことで、マンションの場合、「壁の内側（内法）」から測った面積のことになる。そのため、専有面積が41 平米でも登記簿面積は39 平米といったケースもあり、その場合にはローン減税を利用できない。登記簿面積 40 平米以上のマイホームは、20 平米台、30 平米台の物件に比べると価格は高いが、その分、ローン減税の適用を受けられる場合があるため、増加する負担分もある程度はカバーできる。

⑤単身者がローンを組む際の注意点もある。

まず、病気やけがなど、万が一仕事が続けられなくなったときのことも考慮しておきたい。

有田さんは言う。

「40 歳以上で預貯金が十分ない場合、借りすぎると老後破綻の恐れもあります。あまり預貯金を持たずに頭金なしのフルローンを組もうとする人もいますが、何かが起こってから急いで売却しようとするれば、高値で売れず担保割れにつながる恐れもある。預貯金があれば、ローンでの破綻は防げるので、ローンの支払いとともに貯める癖をつけることが必要です」

⑥公認会計士の千日太郎さんは、「賃貸なら賃貸の、持ち家なら持ち家を前提としたリスクがある」と指摘する。

賃貸は「リスクを老後に先送りする選択」。定年退職後は毎月の給料がなくなり、年金と貯蓄が生命線になる。「賃貸」暮らしを続けた場合、定年後の収入が大幅に減る状況下で定額の家賃を払い続けなければならない。

「このリスクを和らげるのが、老後資金のための貯蓄です。賃貸に住み続けるということは、老後にリスクを取り、生涯賃金を定年後に多く配分していく戦略をとることになります。預貯金はインフレ環境下で目減りするため、株式のほか不動産などの現物資産でも資産形成していく必要があります。ただし、現物資産にも元本割れのリスクがあります」（千日さん）

⑦持ち家は「リスクを現役時代に前倒しする選択」（千日さん）。

その後の状況が大きく変わる可能性もあるなか、融通の利かない多額の住宅ローンを背負う。ただし、定年後は維持費（管理費、修繕積立金、固定資産税）だけで住居を維持することができる。

「持ち家は現役時代にリスクを取り、生涯賃金を現役時代により多く配分する戦略になります」（千日さん）

どちらが正しいということではなく、大切なのは個々の状況や価値観に合わせた選択ができるかどうかだ。

1. ■三度の住宅購入で学んだ、後悔しないマンション選びのコツ 2025 年 10 月 22 日

<https://journal.anabuki-style.com/home-purchases-experience>

3 点要約

1. 住まい選びの変遷と資産意識

筆者は結婚を機に「資産価値」を重視して中古マンションを購入。その後、生活の質や利便性を求めて新築マンションへ住み替え、さらに好調な市場を背景に注文住宅を建てるなど、ライフステージに合わせて住まいを選んできた。

2. 物件選びの基準と体験からの学び

中古マンションでは「無理のない返済」と「駅近の立地」を重視したが、収納不足や騒音・結露などの不満から次の住まい探しへ。新築マンションでは庭付き・角部屋・最新設備を選び、生活のしやすさを重視。注文住宅では間取りや庭を自由に設計できる満足感を得た。

3. 住まいの自由度と将来課題

注文住宅は資産性と暮らしやすさの両立に満足した一方、階段の負担やペットへの影響など、年齢を重ねた際の課題も実感。住まい選びは「自由度の高さ」と「将来の負担」を見据え、ライフスタイルに合った選択が重要であると学んだ。

概要

①筆者のプロフィール 家族構成：夫・私・子ども 職業：ライター

1.結婚と同時に中古マンションを購入

2.住んでいた中古マンションを売却し、新築マンションを購入

3.注文住宅を建てるライフステージの変化を楽しむ、自分らしい住まい選びを 一度目の購入

結婚 を機に選んだ築 17 年の中古マンション 賃貸より購入を選んだ理由。

それは「資産価値」というシンプルな思い。

同じ金額を払うなら「家賃として消える賃貸」よりも「将来に残る資産」を選びたいと考えていたからです。

②物件選びの基準は「無理のない返済」と「立地の良さ」

築 17 年の中古マンション 南向きの 3LDK 駅から徒歩 8 分 「仮住まい」の感覚で選びました。

重視したポイントは次のとおりです。

・価格 月々の支払いが賃貸よりも下回ることが第一条件 無理のない返済プランで借入れ。（その結果、売却時にはローンを完済できた） 築年数の古いマンションは価格が底値に近く、将来の売却時の差損が少ないのではないかと考えた。

・立地 駅から近く、通勤・通学がしやすい 近隣にスーパーや幼稚園があり、日常生活が便利 条件を満たす物件は築 17 年以上と古いマンションとなりました。

「数年住めれば OK」という気持ちだったため古さは割り切って考えていました。

③中古マンションの室内 ここも良かった！購入を決断できたポイント

居住して感じた不満から次の住まい探しへ

実際に暮らしてみると使い勝手の悪さを痛感しました。

実家の一戸建てしか経験がなかったため、マンションのコンパクトな間取りでの生活が予想できていなかったのです。歩くたびに手や足をどこかにぶつけてしまう。クローゼットとベッドの間が狭く、服を出し入れするのもひと苦労。そもそも収納自体が小さいため、洋服が収まりきらず常にあふれていました。さらに、上階からの生活音や冬場のひどい結露も重なり、毎朝の拭き掃除が日課になりました。「次はもっと落ち着いて暮らせる家に住みたい」「生活の質を上げたい」気持ちが、次の住まい探しにつながっていきました。

④今度は「永住を前提にした住まい」を探そうと決めました。

戸建てでも視野に入れて探しましたが、希望する立地では条件に合う土地が見つからず……そんな中、新築マンションの好みに合わせて内装を選べる自由度や最新設備に魅力を感じるようになりました。

壁紙や床の色を3パターンから選べたり、食洗機やカップボードを追加できたりと、暮らしに合った空間を作れる点が、永く暮らす住まいとしてぴったりだと感じたからです。

●建物完成前の新築分譲マンション

1階の専用庭付の4LDK・東南角住戸 駅から徒歩5分の立地

中でも重視したのは、立地・間取り・環境の「生活のしやすさ」です。

2回目は永住で考えていたため、かねてからの夢だった庭付きの1階住戸を選び、実際の生活をイメージして間取りを決めました。

庭付きの暮らしに憧れて、1階の角部屋を選択 東と南の二面に庭があり、朝日が入る明るい部屋でガーデニングを楽しめる環境を重視

すべての居室に窓があり、戸建てのような開放感を感じられる点も決め手

棟と棟の間に大きな公園があり、窓から緑が見える景色が日々の癒やしになると想像

家の近くに公園があり、一人で遊んで帰っても安心と判断

24時間体制の警備や防音性の高い床、充実した共用設備やオートロックなど、新築マンションならではの最新設備仕様やサービスも購入の後押しになりました。

一方で、想定していなかった1階ならではの注意点もあります。

まず、マンションの庭は共用部分になるため、管理規約のルールが適用されます。購入したマンションでは、深く根を張る木を植えられないなどの制約がありました。また、外からの視線が気になる造りだったため、防犯対策やカーテンの使い方にも気をつける必要がありました。

④住み替えの決め手は、好調なマンション市場。

長年の夢を叶える好機が到来

三度目に購入した物件 大手ハウスメーカーの注文住宅 4LDK+ロフト付き、建築面積105㎡、北道路 駅から徒歩3分

「一度は注文住宅を建ててみたい」

ちょうどその頃、中古マンション市場が活況となり、所有していたマンションが好条件で売却できるのではないかと期待できるようになりました。経済的にも現実的な選択肢となったため、注文住宅への住み替えに踏み切る決心ができました。

⑤注文住宅に住んでみて感じること

注文住宅に暮らしてみて、一番の満足は「自由度の高さ」でした。

駐車場やポストがすぐ近くにあり、玄関からの出入りがしやすい。庭も思い通りに使えるので、ガーデニングを存分に楽しめます。敷地は北道路ですが、住戸の正面が公園で大きく開けているため、北向きでも明るいのが気に入っています。土地と建物を合わせて自分のものにできる安心感もあり、資産としての価値を持てる点は心強いところです。

また、間取りをゼロから自由に考え、自分たちのライフスタイルに合う形に仕上げられたので暮らしやすさの満足度はとても高いと感じています

⑥暮らしてみて初めて気づいた課題もありました。

たとえば、2階建ての階段は、怪我をしたときに大きな負担になります。

ペットのダックスフンドにとっても負担が大きく、椎間板ヘルニアを発症してしまった経験もありました。

将来年齢を重ねたときに階段がある生活がどう影響するのは無視できない課題

「自由度の高さ」と「将来の負担」、その両方を実際の暮らしの中で実感できたことは、次の住まいを考えるうえで大切な学びになっています。

販売動向

4. ■東京 23 区、マンション 1 億 3309 万円 今年度上半期 時事 2025 年 10 月 21 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2025102100619&g=eco>

概要

①不動産経済研究所が 21 日発表した統計によると、2025 年度上半期（4～9 月）に東京 23 区で発売された新築マンションの 1 戸当たり平均価格は、前年同期比 20.4%上昇の 1 億 3309 万円だった。土地代や建築費、人件費の高騰に歯止めがかかっておらず、3 年連続で過去最高を更新した。

②首都圏（東京都と神奈川、埼玉、千葉各県）も 19.3%上昇の 9489 万円で過去最高となり、1 億円の大台に迫った。東京 23 区の上昇が首都圏全体にも波及した形だ。

大型物件がけん引し、販売戸数は 11.1%増の 9150 戸と 4 年ぶりに増加に転じた。

3. ■価格上昇止まらぬ首都圏マンション、定期借地権付き人気高まる 2025 年 10 月 19 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20251018-OYT1T50188/?from=smtnews>

概要

①期限付きで借りた土地に建設する定期借地権付きマンションの供給戸数が伸びている。

首都圏では 2025 年の年間供給戸数が過去最多となる可能性もある。

都市部で不動産価格が上昇するなか、購入者、土地所有者、不動産会社の 3 者の利点が大きいことで人気が高まっている。

②三井不動産レジデンシャルは、京王線笹塚駅（渋谷区）から徒歩 4 分の場所に、0 年程度の借地権付きマンション「パークタワー渋谷笹塚」（659 戸）を建設中だ。

販売価格は 3LDK（約 70 平方メートル）が 1 億 6000 万円程度で、月 2000 円程度の借地代が必要となるが、近隣の同水準の分譲マンションより約 2 割安い。マンションを初めて購入する家族などに人気で、第 1 期販売（230 戸）は即日完売した。

③定期借地権付きマンションを開発する動きは各地で活発になっている。

東京都内では日鉄興和不動産が文京区、三菱地所レジデンスが江東区、大阪市内では関電不動産開発が中之島で、それぞれ 70 年程度の借地権付きマンションを開発している。

④不動産経済研究所によると、首都圏の 25 年 1～6 月期の新築マンションの供給戸数は、分譲は 4 年連続で前年から減少したが、定期借地権付きは 3.7 倍の 634 戸となった。建設状況から想定する年間供給戸数は、過去最多の 1500 戸程度となる勢いだ。

⑤パークタワー渋谷笹塚は、飲食店「新宿中村屋」などを展開する中村屋の工場跡地に建設される。

定期借地権付きマンションでの土地の活用を決めた理由について、同社の担当者は「土地を保有し続けた方が長期的な価値も高いと判断した」

定期借地権の活用で、不動産会社もマンションの開発機会が拡大する。

再開発の進展で都市部で開発に適した土地が少なくなるなか、土地所有者に売却以外の選択肢の提案が可能になる。

2. ■ 裕層が好む超高額マンションの 3 大条件プラスアルファとは 2025 年 10 月 17 日

<https://allabout.co.jp/gm/gc/514457/>

3 点要約

1. 超高額マンションの特殊な販売方式

「10 億ション」「100 億ション」と呼ばれる超高額マンションは一般公開されず、金融機関や不動産会社から直接案内される。販売は「サロン」で少人数限定の貸し切り商談が行われるなど、一般市場とは異なる特別な仕組みで進められる。

2. 富裕層が重視する購入ポイント

広さやセキュリティなどは基本条件であり、さらに求められるのは「特殊性」（ペントハウスや専用プールなど唯一性のある住戸）、「無抽選」（競争や抽選を避け、非公開販売で確実に購入できること）、「車の出し入れ」（専用駐車場や快適なアクセスルート）といった要素。

3. 住居のステータス性と追加要素

富裕層にとって住居は生活の場以上に成功とプライバシーを象徴するステータス。バルコニーの有無、床の耐荷重、窓の大きさなど細部にもこだわり、「誰にも邪魔されず最高を追求する」価値観が超高額マンション選びに反映されている。

概要

① 住宅評論家の櫻井幸雄氏が解説します。

大都市の中心部では、ケタ外れに高額マンション住戸が販売されるようになった。販売価格が1億円を超える住戸に「億ション」の呼び名があるが、それよりもずっと高額なので「10 億ション」とか「100 億ション」と呼ぶべき超高額物件だ。

それらは売り方が特殊で、買い方も一般の基準とは大きく異なるものとなる。

② 例えば、一般の人は知らされずに販売され、いつの間にか完売する、ということになりがちだ。

その購入者は、サイトや SNS で情報を集めることはない。

不動産会社や金融機関からの声かけで物件情報を得て購入を検討する方式となる。

また、販売センターで客同士が顔を合わせることもない。販売センターは「サロン」と呼ばれることが多く、1 日 2 組とか 3 組の限定案内が普通だ。貸し切り状態でモデルルームの見学や商談が行われるなど、極めて特殊な世界となっている。

③ 富裕層が重視する高額マンションのポイント

普通に思いつくのは住戸が広いことや、セキュリティがしっかりしていること、住戸内の間取りや設備をオーダーメイドできることなど。

しかし、それらは全て基本条件となることで、富裕層向け超高額マンションではごく当たり前のこととなる。それらがなければ、検討にも値しないと目される要素なので、重視ポイントではない。富裕層が 10 億ションとか 100 億ションを購入するときは、そこから一段上がった特性が求められる。超高額マンションを複数見てきた経験から、頭に浮かぶ重視ポイントは 3 つある。

④ 富裕層が重視するポイント 1：特殊性

このマンションにしかない、という魅力があるかどうかだ。

例えば、屋上に庭付き一戸建てのような住戸をつくる「ペントハウス」仕様とか、平均的な 3LDK 住戸の 10 戸分＝700 m²もの広さでワンフロア独り占めする巨大住戸、そして専用プールが付いた住戸……

いずれも実際に日本で販売されたマンション特殊住戸の例だ。

そこまでいなくても、超高層の最上階・角住戸で富士山が見えるといったケースも特殊住戸となり、富裕層の購買意欲を刺激する。

そのような特殊住戸は、富裕層同士で取り合いとなることが多い。

その結果、地方都市では顔見知り同士で競うというのが起きがちで、街の話題となってしまう。夜の高級飲食店でホステスを交え、「どっちが買うのか」と盛り上がる。そうすると、競い合う 2 人は引込みがつかなくなる。その結果、遺恨が残るのは嫌だと、「販売価格を高くしろ」と不動産会社に頼んだ富裕層も実際にいる。

あまりに高額過ぎるとライバルが購入を諦めてくれれば、それでよし。「うっかり買ってしまったが、高過ぎたなあ」と頭をかく道化を演じたほうがよいと考えたわけだ。

⑤ 富裕層が重視するポイント 2：無抽選

つまり、「競って購入する」ことを富裕層は嫌う。

抽選などせずに購入できる物件についての説明を受けるとき、「その場所の資産価値」や「将来性」「周辺相場」などには関心が薄い。すでに調べているか、熟知しているのが普通であるからだ。

そして、住戸の内装や設備に関しても興味はない。

基本的に全て変更するつもりでいるからだ。住戸が引き渡された後、住戸内を全て壊し、作り替えてしまうのも富裕層にありがちな行為だ。

富裕層が気にするのは「他の人は物件情報を知っているのか」「他に狙っている人はいないのか」。

抽選になるのは嫌だし、抽選に外れるのはもっと嫌。だから、富裕層向けの超高額マンションは、公開せずに売られる＝いわゆる“アンダー”で販売されることになってしまう。

⑥ 富裕層が重視するポイント 3：車の出し入れ

これが、意外に重視される。

まず、住戸専用の駐車場が用意され、ゆったり車をおさめやすいことが求められる。駐車スペースが広いだけでなく、駐車場内の通路も広いことも重要だ。係員が車を駐車スペースまで運転するバレーパーキング方式を採用する高額マンションもあるが、富裕層は必ずしも喜ばない。大事な車を他人に委ねたくないのだ。自分で運転しやすい駐車場が好まれるわけだ。

地下駐車場など屋根付きで、部外者が車に近づきにくい設計も求められる。理想を言えば、地下駐車場に個別のガレージを設け、自分のスペースだけシャッター付き。それなら文句なしだが、シャッター付きガレージと同じくらい安心な立体駐車場もよしとされる。その場合、立体駐車場はパレットが大型であり、「前入れ、前出し」が必須条件だ。

駐車スペースまでのルートも重視される。下り坂がある場合、その傾斜が緩やかである（車高の低い車でも底を擦らない）ことや、歩行者通路がある場合、車道と歩行者通路の段差が小さいことも重視する。非常に薄いタイヤを履くため、段差でホイールに傷がつくのを嫌がるからだ。

さらに、マンションに至るまでのルート＝公道の状況も詳しく調べる。細く、曲がり角の多い道は論外。車の通行量が多い道も敬遠される。

このように、マイカーの運転でストレスを感じないことをマンション購入の重要ポイントにする富裕層が多い。

⑦このほか、小さくてもバルコニー付きが好まれたり、床の耐荷重や窓の大きさにも関心を示すなどプラスαの重視ポイントもある。

富裕層にとって住居は、単なる生活の場ではなく、自身の成功とプライバシーを守る究極のステータス。

彼らの常識外れともいえる基準は、「誰にも邪魔されず、最高を追求する」という富裕層の本質的な価値観を明確に示しているのかもしれない

（櫻井幸雄 All About 編集部）

1. ■ 来年前半までは値上がり続ける可能性が高い中古マンションも 1 億超！ 2025 年 10 月

https://friday.kodansha.co.jp/article/442913#goog_rewarded

3 点要約

1. 都心中古マンション価格の急騰

都心 6 区の 70 m²中古マンション平均価格は 1 億 7030 万円と過去最高を更新。10 年前に坪 500 万円だった物件が中古でも 1500 万円以上となり、今後は 3～4 億円の中古住戸もあり得ると予測されている。

2. 価格高騰の要因と市場構造

円安による海外投資マネー流入、株高や富裕層の投機的購入が背景。新築マンションは「数億ション」となり、ターゲットは海外投資家や国内富裕層、世帯収入 2000～3000 万円のパワーカップルで、一般層は対象外。空室率 50%超の高級マンションもあり、投機的購入が顕著。

3. 今後の見通しと課題

土地価格、人件費の上昇など構造的要因から値下がり要素は乏しく、来年前半までは上昇基調が続く見込み。供給戸数は減少し、庶民が都心に住むのはますます困難。円安維持による海外資金流入が続く限り、価格高止まりが続く可能性が高い。

概要

① 9月東京カンテイは都心6区（千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷）の70㎡の中古マンションの8月の平均希望売り出し価格が、前月比2.0%上がり、1億7030万円と最高値を更新したことを発表した。

「こんなに急ピッチで上がるのは予想外でした」東京カンテイ市場調査部上席主任研究員の高橋雅之氏。

②「トランプ関税によって景況感がどうなるかわからなくなったということもあり、アメリカと日本では政策金利が据え置かれました。最近になってようやくアメリカは利下げをしましたが、円安の流れは止まらない。海外からみれば割安感が担保されるということで、日本のマンションは購買力の高い人たちによってマネーゲーム化してしまっているのが現状だと思います」

③高橋氏によると、10年前に坪500万円で新築分譲された物件が今や中古でも1500万円以上に。今後、都心では一つの住戸で3億円や4億円の値がつく中古マンションがあってもおかしくないとか。

④新築マンションはどうかというと、

「今や“数”億ションとなっています。今後の政策によってどうなるかですが、ネガティブな流れはないので、来年前半までは値上がり続ける可能性が高いと思います」

東京23区や大阪市の中心部において不動産業界がターゲットにしているのは、海外の投資家、国内の富裕層、そして世帯収入が2000～3000万円のスーパーパワーカップル。世帯収入1000万円以下のマス層は相手にしていないという。

④「最近、貸すことを前提にしていない人たちも出てきています。というのは、貸し出してしまうと、売りたいタイミングで市場に出せない。売りたいタイミングがきた時、すぐ売れるように空室にしているところも多いようです」

実際、千代田区が実施した実地調査によると、高級分譲マンションの中には空室率が50%を超えるものもあるという。

千代田区では「投機的マンション購入の制限」を打ち出した。しかし、「一つの自治体ではなく、東京都や国などが率先して規制をかけないと、現在の過熱感がある高騰にストップをかけることは実際のところ難しいでしょう」

⑤マンション価格が高騰する一方、新築マンションの供給戸数は前月比28%減というデータもある。

「土地の問題があると思います。資産価値を考えると、駅近くに建てたい。そのような場所の土地はオフィスビルや商業ビル、ホテルも狙っています。競争相手が多いと、それだけ価格が上がり上がってしまう」

⑥来年前半までは値上がり続けるだろうということだが、その後価格は頭打ちになるのだろうか。

「いつまで、いくらまで値上がりすると明言しにくいのですが、構造的な要因や取り巻く環境の要因をみると、値下がりする要素がない。構造的要因には、土地の価格、建材費、人件費などがあり、土地価格は前述したように上がり続ける。建材費に関しては、高騰しすぎたので、今後下がるのかなと思いますが、人件費は下がらない。人口減少で就労人口が減っている。とくに建設業界は、ほかの業界に比べて高齢化や就労人口が減っていて、賃金を上げないと人が集まりません。そういう構造的な流れができてしまっています」

⑦では、取り巻く環境はどうか。

「円安が、よほどのところまで是正されないと、海外からの投資マネーは流れ込む一方です」「政府は訪日外国人を呼び込みたい。それには円安の状態が続くと都合がいい。なので、それほど是正に向けて積極的に動くとは思えません。

庶民はもう東京には住めないのか。

（中川いづみ）

業者の動き

7. ■再配達のないマンションへ。スマート置き配が東海で広がる 2025 年 10 月

<https://dxmagazine.jp/news/in2547uk19/>

概要

①ライナフの「スマート置き配」が東海エリアで導入 1,000 棟を突破しました。

オートロック付きマンションでもデジタルキーで安全に置き配を可能にし、全国では 17,000 棟以上の導入実績を持ちます。

②ライナフが提供する「スマート置き配」は、スマートロック「NinjaEntrance」を使ってオートロック付きマンションの共用エントランスをデジタル化し、配達員に一時的な入館権限を付与する仕組みです。

これにより、居住者が不在でも指定の場所へ安全に置き配ができ、解錠履歴がすべて記録されるためセキュリティ面でも安心して利用できます。

導入はマンション管理会社・オーナー・管理組合の費用負担なく開始できる点も特徴です。

③現場運用には合意形成や運用ルールの整備が欠かせません。

住民への説明と同意、配達事業者との連携、ログ管理や個人情報の取り扱いなど運用面の設計が導入成功の鍵になります。ライナフの東海での到達は、実装の手順が受け入れられ始めたことを示す節目であり、今後はエリア横展開と運用標準化が導入拡大のポイントになるでしょう。

(DX マガジン編集部)

6. ■全住戸 24 時間楽器可の防音マンション ピアノ音雪降るレベルに 2025 年 10 月 2 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/2052081.html>

概要

①京王線 代田橋駅徒歩 5 分、笹塚駅徒歩 10 分の立地に、全住戸防音仕様の大規模賃貸マンションが建設される。

東京建物がリブランの協力のもと、「(仮称)笹塚プロジェクト」として推進する。2028 年 3 月竣工予定。

②地上 14 階建て、総戸数 76 戸の防音賃貸マンション。

24 時間楽器演奏やゲーム実況等を楽しめるよう、全住戸において遮音等級 D-70 以上の防音仕様を目標とした計画としている。

遮音等級は隣接する部屋などとの間で音がどれだけ減衰するかを示す遮音性能の指標で、D-70 の場合、ピアノの音量に相当する 90dB(500Hz 帯)の音を、雪の降る音に相当する 20dB の音量まで減衰させる。

③単身者向けの約 30m²・1K タイプを中心に、約 40m²・1LDK や約 50～約 60m² の 2LDK など
も用意。

最上階には約 100m²・3LDK のプレミアム住戸を設置する。

エレベーターから防音室まで C7 サイズのグランドピアノが搬入可能な動線、演奏中も来客に気付けるフラ
ッシュライト付きインターフォン、演奏会用ドレス等の収納を考慮して高い位置にハンガーパイプを設置した
クローゼットなど、音楽好きに寄り添った仕様を予定している。

④所在地は東京都杉並区和泉一丁目 1 番 1 号。

敷地面積は 675.51m²、延床面積は 4,005.83m²。なお、楽器演奏ルールには制限がある。
(Impress)

5. ■ 開始 4 カ月で運用実績 3 億円超。マンション管理組合向けの運用商品 2025 年 8 月 20 日

<https://prt-times.jp/main/html/rd/p/000000001.000166477.html>

3 点要約

1. 新商品「クレアスファンド みらいの樹」の開始

クレアスライフが 2025 年 4 月から運用開始した、マンション管理組合向けの資産運用商品。修繕積立
金の一部を出資し、都心の優良レジデンスから得られる賃貸収益を活用する仕組みで、2025 年 8 月
時点で運用総額は 3 億円を突破。

2. 優先劣後方式による元本保全性

出資割合は管理組合 80%（優先出資）、クレアスライフ 20%（劣後出資）。資産評価額が 8 割
未満にならない限り管理組合の元本は毀損しない仕組みで、安全性を高めている。

3. 特徴とメリット

管理組合の資金計画に応じた柔軟な出資・運用期間設定が可能。複数マンションへの分散投資により
リスクを低減し、都心の高稼働率物件から安定的な賃貸収益を優先的に管理組合へ分配する点が大き
な特長。

概要

①投資用マンションの開発・販売を手がける株式会社クレアスライフ（東京都）は、2025 年 4 月より、
不動産特定共同事業法に基づく管理組合向け商品「クレアスファンド みらいの樹」の運用を開始いたし
ました。

②本商品は、マンション管理組合が積み立てた修繕積立金の一部を出資し資産運用を行う商品であり、
すでに 2025 年 8 月現在、運用総額は 3 億円を突破しております。

当社では 2025 年度内に 10 億円、さらに 3 年以内には 30 億円規模への拡大を見込んでおり、都心
部の優良レジデンスからの安定的な賃貸収益を活用することで、管理組合の中長期的な資産運用ニ
ーズに応える商品として開発いたしました。

③「クリアスファンド みらいの樹」では、元本の安全性を高める優先劣後方式と、都心の高稼働物件から得られる安定的な賃貸収益を組み合わせたスキームを採用。修繕積立金の運用に新たな選択肢を提供します。全出資割合のうち、8割をマンション管理組合の出資（優先出資）、2割をクリアスライフの出資（劣後出資）とし、ファンド全資産の評価額が毀損した場合、クリアスライフの出資する劣後出資がクッションのような役割を果たし、ファンド全資産の評価額が8割未満にならないければマンション管理組合の優先出資元本が毀損しない仕組み。

④投資対象は東京都心の分譲マンションを1室単位で厳選し、かつ、複数のマンションに分散投資するため評価額が直ちに8割未満まで毀損することは現実的には起こりにくいと考えられます。

⑤対象：マンション管理組合（修繕積立金を対象）

- ・スキーム：不動産特定共同事業法に拠る対象不動産変更型・匿名組合型商品
- ・出資構成：優先出資 80%（管理組合）／劣後出資 20%（クリアスライフ）
- ・投資対象：東京都心の分譲マンション
- ・収益分配：賃貸収入を管理組合に優先的に分配

⑥ 3つの大きな特長

- (1) 優先劣後方式の劣後出資によって管理組合の元本保全性を高めた設計
- (2) 管理組合の資金計画に応じて出資金額や運用期間を柔軟に対応可能
- (3) 都心の高稼働率物件を活用した安定的な賃貸収益の分配

<https://sales.clearthlife.co.jp/lp/cfmirai.html>

4. ■アマゾン配達員スマートグラス玄関先誘導、バーコード読み取り 2025 年 10 月 23 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20251022-OYT1T50196/?from=smtnews>

概要

①米ネット通販大手アマゾン・ドット・コムは22日、荷物の配達員向けにA Iを搭載したメガネ型端末「スマートグラス」を導入すると発表した。

カメラやA Iで周囲の状況を把握し、地図など必要な情報をメガネ型端末に表示する仕組み。

米国で展開を始め、日本での導入時期は未定としている。

②アマゾンのスマートグラスは配達員が駐車すると自動で起動し、配送先の情報などを映し出す。

荷物のバーコードを読み取れるほか、徒歩で荷物を運ぶ際には端末に地図を表示して配達員を玄関先まで誘導する。

配達員のベストに装着する小型コントローラーで操作する。

③配送時にスマートフォンなどを取り出して確認する必要がなくなり、作業効率が向上するという。誤配送防止のため、住所を間違えた際に配達員に通知する機能なども順次導入していく方針だ。

3. ■三井不動産、宅配ロッカー空き状況可視化で最適な配達先を案内 2025 年 10 月 20 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/2056374.html>

概要

①三井不動産レジデンシャル、フルタイムシステム、PacPort の 3 社は、共用宅配ロッカーと住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーを連携させ、空き状況をリアルタイムに可視化することで最適な配達先を自動で案内する DX ロッカーシステムを共同開発。

2025 年 5 月に竣工した「パークコート北青山」へ導入した。

②三井不動産レジデンシャルは PacPort が提供する、荷物の伝票番号をセキュリティ解錠キーにするスマート宅配ソリューション「Pabbit」の、新築マンションへの導入を順次進めており、オートロックマンションにおいて宅配業者が各階・各戸の宅配ボックスに荷物を届けられる環境を整えている。

2. ■ヤマト運輸月 380 円～の「家財もしも保険」置き配トラブルも補償 2025 年 10 月 9 日

<https://k-tai.watch.impress.co.jp/docs/news/2053829.html>

概要

①ヤマト運輸は、損害保険ジャパン、Mysurance（マイシュアランス）と連携し、賃貸住宅向け火災保険「クロネコ『家財もしも保険』」の販売を開始した。

置き配のトラブルも補償される。クロネコ「家財もしも保険」は、ヤマト運輸が取り扱う「スマート賃貸火災保険」（Mysurance）のペットネーム。保険料は月額 380 円から。Web 上で申し込みができる。

②ベーシックプランとスリムプランから選択でき、火災保険として「家財の補償」や「大家への賠償」および「借りている部屋の補償」を Mysurance が、「第三者への賠償」を損保ジャパンが引き受ける。

③また、「くらしのサポートサービス」も付帯され、「水・カガかけつけサービス」や「法律相談サービス」が利用できる。

1. ■マンションの集合玄関もスマホで開けられる！「SwitchBot ボット」 2025 年 10 月 20 日

<https://www.smartwatchlife.jp/59488/>

3 点要約

1. SwitchBot ボットの特徴と設置方法

壁のスイッチや家電のボタンを物理的に押すことで従来機器をスマート化できる小型デバイス。両面テープで貼るだけの簡単設置で工事不要。Bluetooth 接続でスマホ操作が可能、ハブを併用すれば外出先からの遠隔操作や音声アシスタント連携も可能。

2. 活用事例と操作性

ドアホンの「解錠」ボタンに設置し、スマホや Apple Watch から遠隔解錠が可能。Apple Watch なら 2 タップで操作できるため利便性が高い。照明、給湯器、コーヒーマーカー、PC 電源など押しボタン式機器

を幅広くスマート化できる。

3. 動作モードと拡張性

「押す」「スイッチ」「カスタマイズ」の 3 モードを搭載し、用途に応じた設定が可能。ハブを介して Alexa、Google アシスタント、Siri、IFTTT と連携でき、音声操作や自動化も実現。今後の拡張性も高く、生活の快適さを大きく向上させる。

概要

①「照明やコーヒーメーカーの電源を、スマホや Apple Watch から入れられたら便利なのに」——そんな願いを叶えてくれるのが、SwitchBot の人気スマートデバイス「SwitchBot ボット」です。

壁のスイッチや家電のボタンを物理的に“押す”ことで、従来の機器をそのままスマート化。

しかも両面テープで貼るだけの簡単設置で、特別な工事也不要です。

この記事では、筆者が実際にマンションの室内ドアホンに設置し、集合玄関の解錠を遠隔で行えるようにした実例を紹介します。

②壁の物理ボタンをアクチュエータで押してくれる小型デバイス。

給湯器、コーヒーメーカー、サーキュレーターなど、電源を押して操作するタイプの機器を簡単にスマート化できます。

Bluetooth 接続でスマホ操作が可能で、SwitchBot Hub 2 やハブミニと組み合わせれば、外出先からの遠隔操作や音声アシスタント連携も可能になります。

③取り付け方法は非常にシンプル。

貼り付けたい場所の汚れを落とし、両面テープを剥がして貼るだけです。アームがボタンの中心をしっかり押す位置に調整して固定します。設置後は SwitchBot アプリを開き、「ボット」を登録。モードや押す時間を設定すれば準備完了です。

●SwitchBot ボット設置例

- ・ボットをドアホンの「解錠」ボタン位置に貼り付け
- ・ハブ（Hub 2 など）経由でアプリ／Apple Watch から遠隔操作
- ・エントランスで自室番号を呼び出したタイミングで「押す」を実行

④注意点：

多くのマンションでは、エントランスで自室番号を呼び出されたときのみ「解錠」ボタンが有効になります。そのため、「呼び出し → アプリ（または Apple Watch）で押す」という 2 ステップが必要です。

⑤SwitchBot アプリで遠隔解錠

呼び出し後にスマホ操作で解錠。

Apple Watch ならさらにスピーディー

Apple Watch で SwitchBot を操作

Apple Watch のアプリなら 2 タップで実行でき、ポケットからスマホを出す手間も省けます

⑥SwitchBot ボットには 3 つの動作モードがあります。

- ・「押す」モード：押してから元に戻る（ワンタップ操作に最適）
- ・「スイッチ」モード：ON/OFF を切り替える（照明などに最適）

・「カスタマイズ」モード：長押しや複数回押しなどを設定可能

⑥SwitchBot ボットの活用例

・インターホン・電動シャッター・PC の電源ボタン

・コーヒーメーカー・サーキュレーター

・空気清浄機

押しボタン式の機器なら、ほとんどのデバイスをスマート化可能。毎日の操作をアプリや音声で完結でき、生活がぐっと快適になります。

⑦ハブを併用することで Alexa／Google アシスタント／Siri／IFTTT との連携も可能。

「アレクサ、玄関を開けて」と言えば、自動でボットが作動する仕組みも構築できます。対応機器との連携も進んでおり、今後の拡張性も十分です。

宅配関係

2. ■ 配達員泣かせの「過酷な配達先」【宅配トラブル】 2025 年 10 月 31 日

<https://gendai.media/articles/-/159696>

3 点要約

1. オートロックマンションと置き配の課題

置き配指定でも留守だとエントランスが開かず配達できない。入居者の許可を得て他の部屋へ「ついで置き配」する行為が是非問われるなど、オートロック特有の問題がある。

2. 企業配達やエレベーター未設置物件の負担

企業ではメール室が減り、部署ごとに直接配達する必要があり不在時のトラブルも多い。さらに高さ 31m 未満の建物にはエレベーター設置義務がなく、高層階への重い荷物の配達は過酷で、定期便では配達員の負担が大きい。

3. 住所や表札の不明瞭さによる困難

同じデザインの建売群や表札・部屋番号がない住宅では、置き配場所の特定が難しく、防犯上の理由で名前を出さないケースも多い。配達員は受取人の曖昧な情報を頼りに「クイズを解くように」配達せざるを得ない状況がある。

概要

①置き配指定にもかかわらず「なぜ置き配されているのか」というクレームが…

オートロック式マンションは、2 度(エントランスと住戸)インターホン(以降ベルではなくインターホンで統一)を押さないと配達先に届けることができなかった。

手間も時間もかかり、配達先の難所とされていた。しかし、昨今の物流事情により置き配が推奨されるようになり問題は解消されるにみえたが、よくよく考えるとすんなりいかないようだ。

オートロック式マンションに置き配指定があっても、その配達先の部屋が留守であれば、エントランスのオートロックが解除されず、置き配をすることはできないという問題だ。

問い合わせは、他の部屋に荷物があり、その住民が在宅で配達ついでに先程不在であった部屋に置き配をした。

ただ、1 件の部屋にインターホンを押して入居の「許可」をもらい、他の部屋にも「ついで」の置き配は「悪」となるのかどうか。

②以前、企業の規模にもよるが、荷物やメール便などを一括で預けても大丈夫であったメール室のような部署があった。

今や人員削減のためかだいぶ減っている。

そのため配達員が各部署をまわり、各受取人に直接渡すことも多い。ビルを何フロアも借りている会社や持ちビルの会社などは、配達する部署にまわるのもひと苦労。下手をすればマンションとの配達と変わらないくらい苦労することもある。

ようやく届けにあがった部署に着いても、受取人が在社であれば何の問題もないが、不在の場合は一悶着となることがある。受取人の代わりに荷物を受けた者が、面倒なのか自分の名前を書きたくないかは不明だが、伝票上の受取人になりすましサインをしたり、社判子のみを押したりして、荷物の所在が分からなくなることもある。このように誰が受け取ったかを明確にして置かないと荷物が見当たらないなど後々大変なこともある。

また、伝票に部署名がなく担当者への記入など曖昧な届け先であるとたらい回しになることも多い。

③早急に使う重要な書類などもあり、不在持ち戻りなど許されないのだ。

住宅専門で配達している配達員は、商流配達を羨むことがあるが、ここにはこの苦労があるのだ。

置き配ができる場所だからといっても、必ずしも安心できるものではない。通販を頼むにはそれぞれ理由がある。買いに行く時間がない、交通費より送料の方が安い、ネットでしか手に入らない限定商品などもある。

しかし、宅配便を頼むことで一番いいのは、自分で荷物を持って行くのが面倒、特に重い荷物ほど宅配便を利用することが多いのではないだろうか。

特にペットボトルのケース買いやウォーターサーバーボトル、お米などでのその利用が増える。無論、マンションやアパートであっても、台車やエレベーターを使用できれば問題はない。ただし、それらが利用できないとなるといくら置き配が可能でも過酷な配達となる。

④建築基準法第 34 条にあるように、高さが 31 メートルを超える建築物には、非常用の昇降機（エレベーター）の設置が義務付けられている。「高さ 31m 超」の建物は、何階建てに相当するのか。建物の階数は、建物の高さではなく、それぞれのフロアがどれくらいの高さの空間になっているかで違い、各住戸の天井が高いほど、階数は少なくなるが、高さ 31m のビルやマンションは一般的には 7～10 階に相当する。つまり、6 階建て以下程度のビルやマンションにはエレベーターの設置義務はないのだ。

⑤このようなエレベーターなしのマンションやアパートの高層階の配達時には何往復もすることもある。ペットボトルのケース買いやウォーターサーバーボトルは、毎週〇曜日や毎月〇日など定期便で来ることが多い。ちょっとズルいドライバーなどは、予めその日に休みを入れたりして回避することもあるが、配達員になった以上の宿命と言うべきであろうか、諦めなければならない事案でもある。

置き配ができる場所だからといっても、必ずしも安心できるものではない。通販を頼むにはそれぞれ理由がある。買いに行く時間がない、交通費より送料の方が安い、ネットでしか手に入らない限定商品などもある。

⑥同住所で並ぶ住宅やアパート、広い敷地内に複数存在する住宅、同じデザインの住宅が並ぶ建売住宅群など置き配をするのに勇気を伴うことがある。

特にマンションやアパートでは、防犯上の理由なのか玄関前の表札だけではなく、集合ポストにも名前を出さないと多い。

また、古いアパートでは、部屋番号すら明記していないところもあり、「号室は右から始まるのか、左から始まるのか」を判断に困ることがある。

受取人の中には、配達員がわかるようにしっかりとコメントで目印や部屋番号の数え方など明記してあることもあるが、大抵はそのような情報もなく、受取人に出されたクイズを解くごとく配達する。

1. ■置き配の新たな形 配達員がオートロック解錠 仕組みと安全性 2025 年 10 月 30 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900176801.html

3 点要約

1. オートロックマンションでの置き配の課題

不在時はエントランスが解錠できず置き配が不可能。再配達には配達員に追加報酬がなく、時間や経費の負担が増えるため現場では大きな問題となっている。

2. オートロック解錠システムの導入と仕組み

複数企業が開発を進め、すでに 2 万棟以上で導入。ビットキーのシステムでは「本人確認済みの配達員」「荷物を持っている」「受取人が置き配希望」の 3 条件が揃わないと解錠できない仕組みで、安全性を担保している。

3. 利用者の評価と懸念点

実証実験では 95%が「今後も利用したい」と回答し、宅配ボックスより便利との声が多い。一方で「不審者が一緒に入るのでは」「責任は誰が取るのか」と防犯面の不安もあり、国交省は管理組合の合意を前提に慎重に検討を進める方針。

概要

①「置き配の指定だったんですけども不在だったので、オートロックで入れなかった」

「（Q.これもう、あすに？）まあ、そうですね、あす以降です。本当は（不在連絡票を）ポストに入れるんですけど、ポストがなかったので連絡だけ入れて次に行きます」

「そうですね。よくありますね。やっぱり時間指定じゃなかったんで。まあいいと思ったんですけども。不在だったので」

②「（Q.再配達で報酬が出たり、給料が上がったりは？）もう全く変わらないですね」

「経費もかかりますし、ガソリン代もかかるので、ドライバーとしても時間もかかりますし、二度手間になるので、あんまり良くはないです」

③現在、複数の企業で開発が進んでいる「配達員によるオートロック解錠システム」。

すでに 2 万棟以上で導入実績があるといい、国交省は、運送会社ごとに異なるシステムの共通化を推進する方針です。

しかし、本来住人や関係者以外解錠できないはずのオートロックを、宅配便の配達員が解錠することに對して、こんな声が聞かれました。

「防犯上の問題がどうなのかなと感じます」

④ビットキー 寶槻昌則代表取締役社長

ビットキーの置き配システムでは“3 つの OK”。この 3 つがそろって初めてドライバーの方はエントランスを入れる。

こういう仕組みを実現できています。

1 つ目は、本人確認ができている配達員であるか。

2 つ目に、配達中の荷物を持っているか。

3 つ目に、受取人が置き配を希望しているか。

この 3 つの条件のうち、一つでも欠けているとオートロックは解錠できない仕組みになっているといいます。

⑤大京アステージによりますと、再配達を減らしたいと思っている入居者は多いが、宅配ボックスが足りない、設置できないというマンションもあり、宅配ボックスだけでは再配達問題に対応しきれないなどといった背景から、すでにおよそ 60 のマンション組合が導入を決定しています。

実証実験も行われました。東京・江東区のマンション 81 世帯を対象に、配達員がオートロックを解錠し、玄関前に置き配を実施するというものです。

「今後もオートロック解錠での置き配を利用したい」と答えた人が 95%に上りました。その理由は、「宅配ボックスは取りに行くのが手間。置き配のほうがシンプルで良かった」「配達時にチャイムを鳴らされると、その度に赤ちゃんが起きてしまうので困っていた」「利用当初は不安もあったが、慣れてきたら特に不安はなくなった」という声もありました。

一方で、街の人たちからは「一緒に誰か入ってくるのではないか」「何かあった時に誰が責任を取るのか」といった不安の声も上がっています。

⑥当時の中野国交大臣は、「この仕組みはマンション管理組合などの合意がなければ導入されることはない。防犯上の懸念などに対する国民の声を聞きながら、引き続き丁寧に検討を進めてまいりたい」と述べていました。

(「羽鳥慎一 モーニングショー」2025 年 10 月 30 日)

海外②

3. ■ 血だまりの被害者 マンションの騒音トラブルが生んだ悲慘な結末 2025 年 10 月 30 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/72623>

3 点要約

1. 騒音トラブルの深刻化と犯罪化

韓国では上下階や隣家の生活音をめぐる「層間騒音」問題が急増し、相談件数は 10 年で約 3.8 倍に。暴行や傷害だけでなく、放火や殺人未遂など重大犯罪に発展するケースも増えており、不動産の資産価値や取引リスクに直結している。

2. 構造的要因と社会的背景

1988 年以降のマンション建設ラッシュで床が薄い建物が大量に建てられ、遮音性不足が問題化。2005 年以降は床スラブ厚さの基準が設けられたが既存物件は未対応。さらにコロナ禍で在宅時間が増え、生活音が「騒音」と認識されやすくなり、問題が顕在化している。

3. 不動産購入時のリスク対策

騒音問題は売却困難につながるため、購入時には築年数や「層間騒音管理委員会」の有無を確認し、SNS で過去のトラブルを調査することが重要。投資用の場合は契約書に騒音条項を盛り込み、遮音対策を義務付けるなどの予防策が推奨される。

概要

①韓国では、上階や下階、あるいは隣家からの騒音をめぐり、放火や殺人未遂といった凶悪事件が実際に発生している。

この問題は、単なるご近所トラブルに留まらず、物件の資産価値を大きく左右し、不動産取引における極めて重要なリスク要因となっている。

②国民の大半が高層マンションやアパートで暮らす韓国。

上下階の騒音（階間騒音）や隣家の騒音（壁間騒音）をめぐりトラブルは深刻な社会病理となりつつある。

環境省傘下の韓国環境公団が把握した「層間騒音」問題での電話相談は、2012 年の 8,795 件から 2024 年には 3 万 3,027 件へと、この 10 年あまりで 3.8 倍に増加した。

相談では解決せず、当局による現場訪問・騒音測定にまで発展したケースは 377 件（2012 年）から 1,888 件（2024 年）と 5 倍にもなっている。

③さらに深刻なのは、これが重大犯罪の引き金となっている点だ。

警察大治安政策研究所が発刊した「層間騒音犯罪の実態及び特性分析」報告書によると、「層間騒音」が原因の有罪事件は 2013 年の 43 件から 2022 年には 145 件へと 3 倍以上に増加した。その

内訳も、殺人（未遂含む）が 62 件、放火が 9 件など、重犯罪が全体の 10%。暴行や傷害などの暴力事件が全体の 70%を占める。

④騒音トラブルの果てに…元住人がマンションに放火 025 年 4 月 21 日午前 8 時 17 分、ソウル市冠岳区奉天区の 21 階建マンションが炎に包まれた。60 代の男性が、白い容器に入った液体を農薬散布機につなぎ、火を放ったためだ。男性は、同マンションの上階の住人と騒音問題でもめ、居住していた 301 号室から昨年 11 月に引っ越したはずの元住民だった。住民は「ハンギョレ」新聞の取材に対し、「301 号室の男性が引っ越してきてから、ハンマーで叩くようなドンドンという音がよく聞こえてきた」「401 号室の一人暮らしの女性と大声で罵倒し合いながらけんかするのをみたことがある」と証言する。

警察署は、昨年 9 月ごろ、騒音問題で男性と上の階の住民がけんかになり、警察が出動したことがあったが、双方が処罰を望まず、事件化には至らなかったという。

この火災で、4 階から転落した 70 代の女性 2 人が全身に大やけどを負ったほか、11 人が負傷。火をつけた男性は遺体となって発見された。

⑤2021 年に首都近郊の仁川市で起きた事件は、さらに衝撃的だ。

階下に住む女性から騒音についてたびたび抗議されていた男が、はらいせに女性の家の玄関ドアを蹴る、置いてあった宅配ボックスを投げるなどし、女性が警察に通報すると、これに激高。

かけつけた警察官に被害の状況を説明していた女性を包丁で襲撃し、重傷を負わせたのだ。驚くべきことに、女性が襲われた際、真横にいた警察官は恐怖心にかられたのか、血だまりに倒れる被害者を残したまま建物外に逃げ出してしまったという。

結局、男は女性の夫により取り押さえられたが、その過程で夫やその娘も全治 3～5 週の被害を受けた。裁判所は男に一家 3 人の殺人未遂で懲役 22 年の刑を宣告。守るべき市民を見捨てた警察官 2 名も職務放棄で解任されたうえ、それぞれ懲役 1 年執行猶予 3 年の刑を宣告された。

⑥ありふれた生活音トラブルが、なぜこれほど深刻化するのか。

背景には、1988 年のソウル・オリンピック以降の急激な経済発展がある。首都ソウルへの人口集中に対応するため、土地の効率的な利用を求め、高層マンションの建設ラッシュが続いた。

⑦2005 年には騒音問題に対応するため、床スラブ（床と天井を隔てるコンクリート）の厚さを最低 210mm、緩衝材 20mm以上とする「標準床構造」が定められたが、それ以前の建物に規制はない。建設コスト削減のため、床が薄い建物が大量に建設されていた。このため、子どもの足音や物を落とす音、室内で物を移動する音などが下階に響きやすいという構造的欠陥を抱えている。

⑧2024 年、韓国政府は、床スラブの厚さを 250mm以上にした場合に、建物の高さ制限を緩和するインセンティブを付与する施策を実施。

これに対し、床の厚さだけではなく、実際の騒音の程度に応じた規制が必要との指摘もなされたことから、建物完工後に実際の騒音状況を測定し、49Db 以下に抑えるという床の厚さに関する規制を強化するなど、対策に乗り出している。

しかし、依然として既存の膨大な建物への対策は手つかずのままだ。

さらに、韓国でもコロナ禍を経てリモートワークが普及し、ライフスタイルの変化も問題を助長している。日中の在宅時間が増え、これまで気にならなかった生活音が「騒音」として意識されるようになったことも一因だ。

⑨2021年には、俳優キム・ギョナム氏が深夜（午前3時）まで友人を呼んで騒ぐなどして、隣の部屋の住民から被害を訴えられる騒動があった。

この住民は、インターホンで管理人に注意するよう頼んだり、キム・ギョナム氏のInstagramのアカウントに「静かにしてほしい」とメッセージを送ったりと、改善を求めたが、一向に改善されなかったという。

しかし、SNSでの投稿が騒ぎとなり、メディアに取り上げられたことで状況が一転し、所属事務所が公式に謝罪。キム・ギョナム氏本人も被害者のもとを訪れ、「今後はよりいっそう注意します」と約束したという。

⑩この出来事は、「騒音」問題が建物の構造の問題だけでなく、住民のモラルやライフスタイルとも関連して発生する問題であり、どのような物件であっても、トラブルに発展する可能性があることを示している。

韓国の不動産を、居住用として購入する場合はもちろん、投資用として不動産を購入する場合でも騒音問題は、「売却のしにくさ」に直結する問題であり、「潜在的なリスク」要因となることを理解すべきだ。

⑪このリスクを最小限に抑えるにはなにを確認すべきか。

1. 築年数を確認する

2005年以降に建てられた「標準床構造」の基準を満たした物件かどうか、一つの判断基準になる。

2. 「層間騒音管理委員会」の有無を確認する

2024年10月から、700世帯以上の集合住宅では、住民間のトラブルを調整する「層間騒音管理委員会」の設置が義務化された。大規模物件の場合はこの委員会の運営状況を確認するとよい。

3. SNSなどで過去のトラブルを調査する

中古物件の場合、SNSなどで実際に入居している住民の投稿をチェックし、過去に騒音トラブルがなかったか確認することも重要だ。

4. 賃貸契約書に騒音に関する条項を設ける

投資用として賃貸に出す場合は、契約書に騒音の禁止事項や違反時の退去条項を明記し、入居者に遵守を求める。遮音性の高いマットを敷いてもらうなどの予防策も有効だ。

⑫韓国の不動産取引は、法制度や商慣習が日本と大きく異なる。

日本の常識で判断すると、思わぬ落とし穴にはまることも。

成功には、まず現地の事情に精通した専門家への相談が不可欠だろう。

（中村 圭吾司法書士行政書士アデモス事務所代表）

2. ■韓国マンションのエレベーターで一家3人を襲撃…容疑者死亡 2025年10月14日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3603318>

概要

①KOREA WAVE 韓国京畿道議政府市で10月13日朝、マンションのエレベーター内で、下階の住民（30代男）が上階に住む40代夫婦とその小学生の娘に刃物を振り回してけがをさせ、その後、死亡する事件が起きた。

男は刃物を振り回して夫婦を襲い、一緒にいた娘も擦り傷を負った。被害者一家は非常ボタンを押して途中階で脱出、階下にいた住民の助けを求め、避難した。この住民は負傷した妻と娘を自宅にかくまい、警察に通報したという。

②夫も階段を使って避難し、外に出て警察に助けを求めた。

出動した消防隊が3人を近くの病院に搬送し、夫婦は刺し傷や切り傷、娘は軽い擦過傷を負ったが、命に別状はないという。

③犯行後に姿を消した男は、自宅の浴室で死亡しているのが発見された。

現場には凶器とみられる刃物が残されており、警察は自殺の可能性が高いとみている。

被害者一家はこの日、修練会に出かける娘を学校に送るために外出したところ、下の階に住むこの男に突然襲われたという。

④警察は男の遺体を司法解剖して死因を確認するとともに、被害者家族の容体が安定次第、動機や経緯を詳しく聴取する。

1. ■ マンション 23 階手すりに足が引っかかり逆さづり、自死試みた若い女性 2025 年 10 月 3 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2025/10/01/2025100180147.html

概要

①韓国警察と消防当局が9月29日によると、同日午後2時4分ごろ、京畿道水原市内のマンションで23階部分の手すりに女性が逆さまにぶらさがっているとの通報が寄せられた。救助隊員らはマンション1階にエアマットを設置すると、女性のいる階まで上がり、通報から26分後の午後2時30分ごろ女性を劇的に救助した。

②女性は脚を骨折するなどの重傷を負ったものの、命に別状はないという。

女性が自死を試みてマンションから飛び降りた際に23階の手すりに足が引っかかったものとみて、正確な事件のいきさつを調べている。

海外①

6. ■日本人所有は 220 戸 外国人のソウルのマンション購入拡大、背景 2025 年 10 月 07 日

https://sportsseoulweb.jp/society_topic/id=132481

3 点要約

1. 外国人によるソウルマンション所有の増加と分布

江南エリアではアメリカ人所有が突出して多く、全体の 63%を占める。中国人所有はソウル全体で 2 位だが、江南では少なく、九老区や永登浦区など居住目的の需要が高い地域に集中している。その他、カナダ・台湾・オーストラリアなども一定数の所有がある。

2. 取引の性質と韓国系外国人の存在

外国人の住宅取引は「投資型」（江南など高級住宅地）と「実需型」（外国人居住比率が高い地域）に分かれる。漢江ベルトの物件所有者には海外在住の韓国系が多く、不正取得調査でも 40%が韓国系であることが判明した。

3. 政府の規制強化と制度の方向性

2025 年 8 月から「外国人住宅取引許可制」が導入され、資金の出所証明や 2 年間の居住義務が課される。ビザや在留資格の確認も強化され、投機的取引を抑制しつつ、実需や在外韓国人の権益を守るバランスの取れた制度整備が求められている。

概要

①ソウルのマンションを所有する外国人が増加傾向を見せている。

特に人気の江南エリア（江南区・瑞草区・松坡区）ではアメリカ人の所有割合が最も高く、一方で九老区や永登浦区などでは中国人の所有比率が高いことが分かった。

アメリカ人所有者の過半数が集中していたのは江南 3 区と、麻浦・龍山・城東・広津区だった。これらの地域におけるアメリカ国籍の所有率は全体の 63%（3576 江南 3 区だけで計 2228 戸。麻浦・龍山・城東・広津地域でも 1348 戸をアメリカ人が所有していた。

②中国人所有のソウルのマンションは 2536 戸で、アメリカ人に次いで 2 位となった。

九老区 610 戸、永登浦区 284 戸、東大門区 150 戸、衿川区 138 戸の順。

一方、江南エリアに限ると中国人所有は 159 戸にすぎなかった。

九老区や永登浦区があるソウル南西部は中国人や中国系住民の居住比率が高く、実際の居住目的による需要が大きいとみられる。

③アメリカ・中国に続いて所有数が多かったのはカナダ（1831 戸）、台湾（790 戸）、オーストラリア（500 戸）、英国・フランス・ドイツ（334 戸）、ニュージーランド（229 戸）、日本（220 戸）だった。

④大韓建設政策研究院によると、外国人の住宅取引は大きく二つに分けられる。

江南・瑞草・龍山・松坡など高級住宅が集中する地域での「投資型」と、九老区や京畿道・仁川など外国人居住比率が高い地域での「実需型」である。

⑤さらに、漢江ベルトの物件を所有する外国人の多くは“黒い髪の外国人”、すなわち海外在住の韓国系と推定される。

今年 8 月、韓国国税庁が不正に取得されたマンションをめぐり外国人 49 人を対象に特別調査を実施したところ、40%が韓国系であることが判明している。

⑥韓国政府は今年 8 月から「外国人住宅取引許可制」を導入。

首都圏の一部地域で外国人が住宅を購入する際、資金の出所証明を義務化し、最低 2 年間の実居住義務を課した。

調査も強化され、資金の流れだけでなくビザの種類や在留資格まで確認される仕組みとなっている。

⑦チョン議員は「1 年間の時限措置として実施される外国人土地取引許可制度の期間中、外国人の実需と在外韓国人の権益は守りつつ、投機的な取引は遮断する、バランスの取れた制度を整備すべきだ」と強調した。

5. ■ 李大統領「不動産価格は過大評価、爆弾押し付け合い…必ず爆発する」2025 年 10 月 15 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/54458.html>

3 点要約

1. 不動産市場の過熱と情報操作への警告

李在明大統領は、AI を悪用した虚偽広告や相場操作が SNS で氾濫している現状を問題視し、「市場秩序を乱す行為は国民経済に深刻な被害を与える」として、国土交通部に根本的な対策を指示した。

2. 不動産依存からの転換の必要性

韓国の不動産価格は国民所得に比して国際的に突出して高く、「日本のように崩壊する可能性がある」と警告。不動産投機に偏る資金を株式市場など代替投資へ移し、生産的金融へ転換する必要性を強調した。

3. 経済全体への対応と政策課題

グローバル貿易摩擦による不確実性を踏まえ、物価安定や内需活性化、技術革新による競争力強化を求めた。政治が一致して民生経済の火種を守るべきだと訴え、政府単独ではなく社会全体での対応を呼びかけた。

概要

①李在明大統領は 14 日、不動産市場の過熱について、「情報が歪曲されて市場がかく乱されたり非正常な価格が形成されたりするようなことは、絶対に防がなければならない」としつつ、キム・ユンドク国土交

通部長官に対して「国が滅びるような事態だ。そのような覚悟を持っているか」と述べた。「関係省庁はこのような市場秩序の逸脱行為を正すための根本的な対策を講じてほしい」と指示した。

②「近ごろは AI（人工知能）技術を悪用した虚偽・過大広告が SNS で氾濫しているという。

果ては不動産相場の操作が疑われる例もあるという」「このような行いは国民経済に大きな被害をもたらす市場かく乱行為であり、当然にも厳格な措置が伴わなければならない」「市場経済が正常に作動するためには正確な情報の流通が重要だ」「政治も、経済も、社会現象も同様に、虚偽情報や偽の操作・歪曲情報が横行すれば、無秩序になるのは常識」だと述べた。

③「韓国の国民所得に対する不動産価格を国際的に比較すれば、おそらく 1 位だろう」

「過大評価されすぎているため、いつかは日本のようになる可能性が非常に高い」

「国民の投資手段が不動産しかなかった時代があったが、今は全世界的に代替投資の手段も増えている。資本市場も正常化しなければならない」

「不動産投機というものによって財産を増やそうというのは、今や過去の考え」

「いつかは必ず事故が起きようになっている」

と指摘した。

④キム・ユンド国土交通部長官とイ・オグォン金融委員長に対して「これは爆弾の押し付け合いではないか。いつかは必ず爆発する」「生産的金融へと方向を転換するとともに、投資も合理的に長期的な観点からやるよう、社会全体の雰囲気、判断を変えなければならない。準備はうまくいっているか」と迫った。

⑤とりわけキム長官に対しては「情報が歪曲されて市場がかく乱されたり非正常な価格が形成されたりといったことは、絶対に防がなければならない」「国が滅びるような事態だ。そのような覚悟を持っているか」と問いかけた。

⑥李大統領のこのような発言は、現在の首都圏などの不動産市場の過熱現象について警告しつつ、不動産に偏っている資金を株式市場などに移動させる政策を求めたものと分析される。

一方、李大統領は「近ごろのグローバル貿易摩擦の激化で民生経済の不確実性が高まっている」として、「非常な対応を通じて民生経済回復の火種が消えぬようにしていかなければならない」と訴えた。

そして「関係省庁は外の経済が実物経済に及ぼすネガティブな影響を遮断するとともに、特に国民の暮らしと直結する物価の安定に政策的力量を集中してほしい」と述べた。

「韓国経済の体質の強化も急がなければならない」とし、「持続的な技術革新によって世界市場での競争力を高めるだけでなく、内需の活性化、市場の多角化によって依存度を下げる努力を並行しなければならない」と注文した「民生経済の火種を守るのは政府単独では難しい」「せめて経済再生に対してくらいは、政治には声を一つにしてみたい」と付け加えた。

4. ■ 規制前に買おうマンション価格上昇火をつけた非江南・漢江ベルト 2025 年 10 月 9 日

<https://www.donga.com/jp/article/all/20251009/5891353/1>

3 点要約

1. 高額マンション取引の増加

2025 年 9 月、ソウルで取引されたマンションのうち 21.1%が 15 億ウォン超で、前月より増加。融資規制や供給対策にもかかわらず、麻浦区や城東区など「非江南・漢江ベルト」が価格上昇を牽引している。

2. 規制回避心理による需要集中

江南 3 区では土地取引許可区域指定により投機的購入が困難だが、非江南・漢江ベルトではまだ可能。そのため「規制前に購入したい」という心理が働き、直前の取引価格を上回る高値での売買が成立している。

3. 追加規制と供給拡大の動き

専門家は非江南・漢江ベルトにも土地取引許可区域や融資規制が拡大される可能性を指摘。住宅価格高騰を受け、ソウル市長は「住宅供給を加速させる」と SNS で表明し、市場沈静化に向けた対応を進めている。

概要

①先月、ソウルで取引されたマンションの 5 戸のうち 1 戸（21.1%）は 15 億ウォンを超える高額マンションだったことが分かった。

8 月よりさらに増加した数値だ。

住宅ローンの上限を 6 億ウォンに制限する 6・27 融資規制と、5 年間で 135 万戸を市場に供給するという 9・7 供給対策にもかかわらず、麻浦区や城東区など、いわゆる「非江南・漢江ベルト」がマンション価格の上昇を牽引している。

②8 日、国土交通部の実取引価格公開システムによると、同日までに申告された 9 月のソウルのマンションの取引件数は 5064 件（公共機関、解除取引を除く）だった。このうち 15 億ウォン超過のマンションは 1071 件で 21.1%だった。前月（17.1%）に比べ 4%ポイント増加した。

③15 億ウォン超過マンションの取引が再び増えている。

ソウルで 15 億ウォン超過取引の割合は、6 月に 28.2%まで上昇したが、融資規制の発表後、7 月は 24.2%、8 月は 17.1%に減少した。その後、9・7 供給対策が発表されたが、市場ではむしろ購入需要が集中し、高額マンションの取引が 20%のラインを超えた。

この現象は、規制地域ではない非江南・漢江ベルト地域で集中的に現れた。9 月の 15 億ウォン超過マンション取引の割合は、城東区が 16.9%で、前月（13.8%）より 3.1%ポイント上昇した。麻浦区は 9.4%で、前月より 1.3%ポイント上昇した。一方、江南・瑞草（ソチョ）・松坡（ソンパ）の江南 3 区は前月より全て減少した。

④非江南・漢江ベルトで高額マンションの取引が集中したのは、「規制回避心理」と「追加規制前の購入心理」が同時に働いた結果と分析される。

現在、江南 3 区は土地取引許可区域に指定されており、伝貰（チョンセ、住宅賃貸保証金）保証金でマンションを購入する「ギャップ投資」が不可能だ。しかし、麻浦や城東、広津区などではまだ可能だ。規制を避けつつ、同時に非江南・漢江ベルトが規制地域に追加指定される前に急いで購入しようとする心理が重なったということだ。

⑤実際に漢江ベルト地域では、直前の実取引価格を上回る価格で売買が成立する傾向だ。

先月中旬、城東区玉水洞の玉水三星では専用84平方メートルが20億9000万ウォンで取引された。今年1月に同一坪型が16億ウォン台で取引されたのと比較すると、約4億ウォンが上昇した。先月、麻浦区阿?洞の麻浦レミアン・プルジオでは、専用59平方メートルが21億5000万ウォンで取引され、過去最高値を記録した。

⑥このように住宅価格が高騰したことで、追加規制の可能性も高まっている。

延世大学・サンナム経営院のコ・ジュンソク教授は、「現在の不動産市場の雰囲気では、非江南・漢江ベルトにも土地取引許可区域の指定や追加的融資上限規制が指定される可能性が高い」とし、「必要であれば、伝賃資金融資の規制も可能だろう」と分析した。

⑦住宅価格の上昇傾向が尋常ではないため、ソウル市でも沈静化に乗り出した。

ソウル市の呉世勲市長は同日、自身のSNSに「乾いたタオルを絞り出すような気持ちで、少しでも早く、より多くの住宅を供給するために最善を尽くしている」とし、「連休の間も頭の中で地図を広げ、どこで住宅供給の速度をさらに上げられるか悩んでいるところだ」と明らかにした。

3. ■ 15 億ウォンくらいなら庶民向けマンション 怒りを買う李在明政権 2025 年 10 月 24 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2025102480053>

概要

①韓国国会国土交通委員会の共に民主党幹事を務めているト箕旺議員は23日住宅価格を抑制するための新たな対策「10・15 不動産対策」に対して「はしご外し」という批判があることについて「実体のない攻撃だ」と述べた。

ト箕旺議員は共に民主党「住宅市場安定化タスクフォース（TF、作業部会）」委員だ。

②ト箕旺議員は同日、YTN ラジオの番組に出演し「全国平均値、15 億ウォン（約 1 億 6000 万円）くらいのマンションなら『庶民が住むマンション』という認識が少しある。だから、15 億ウォンのマンションと若者・新婚夫婦などに対する政策には手を付けなかった」と話した。

そして、「この方々を対象にして『あなた方の住まいのはしご（社会階層を引き上げるための手段）はなくなった』と批判することは、本当に実体のない攻撃だ。過去と今とで何も変わっていないのに、『そうした方々の住まいのはしごがなくなった』と批判するものだ」と言った。

③ト箕旺議員は「（15 億ウォン）以上の住宅においては、『住まいのはしご』というよりも、もっと自分の暮らしを豊かにし、それを蓄積しようという欲望の過程だ。そのような過程が韓国の不動産を揺るがせているから、過度なギャップ投資（住宅価格とチョンセ価格の差額〈ギャップ〉）だけを調達して不動産投資する手法。少額で投資できる。

チョンセは、入居時に預けた金額の利息だけが家賃となり、退去時に預けた金が戻るシステム）を緩和すべきだという観点により融資額を縮小させ、LTV（販売価格に対する融資割合）、DSR（債務償還年数）を強化・適用している」と述べた。

④そして、「中産層以下の対象になる方々には全く触れていない政策だが、むしろその方々の気に障っているようで心配だ」と言った。再建築超過利益還収制については「大幅緩和や廃止により、住宅市場は

必ず安定するというのなら、いくらでも決定できるはずだ」と語った。これは、再建築超過利益還収制の緩和ないし廃止の可能性を示唆したものだ。

⑤ト箕旺議員はまた、不動産保有税に関しては「5億ウォン（約5300万円）のマンション10物件を持っている人と、50億ウォン（約5億3000万円）のマンション1物件を持っている人の税金を比較すると、比較にならないほど5億ウォンを10物件持っている方が（税金が）高い。このような点で果たして公平なのかという疑問がある」と述べた。

（朝鮮日報日本語）

2. ■李大統領「住宅価格問題、是正なければ失われた30年に 2025年10月27日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/54554.html>

3点要約

1. 不動産価格高騰と地域均衡発展の必要性

李在明大統領は、首都圏の住宅価格が世界的に見ても所得比で非常に高いと指摘し、このまま是正されなければ「失われた30年」に陥る可能性があるとの警告。解決策として「地域均衡発展」を国家生存のための必須戦略と位置づけた。

2. 大邱訪問での地域への親近感と強調

就任後初めて大邱を訪れた李大統領は、自身の故郷であることを強調し、地元産業への親近感を示した。首都圏の過密と地方の人口減少を対比し、地方活性化の重要性を繰り返し訴えた。

3. 歴史的評価と政策方向性

朴正熙元大統領の産業化の功績を認めつつ、一極集中による副作用を指摘。新時代には新たな道を探るべきとし、地方への支援事業や社会基盤整備、企業配置にインセンティブを与える政策を推進すると表明した。

概要

①李在明大統領は24日に大邱を訪れ、首都圏を中心とした最近の不動産価格の高騰問題に言及しつつ、「これを解決するためにも、地域の均衡発展は本当に重要な課題」だと強調した。

この日、大邱のエクスコ（EXCO）で開催された「大邱の心を聞く」と題するタウンホールミーティングで、「このところ住宅の問題で騒々しいが、世界でも韓国の首都圏の住宅価格は所得に対して最も高い部類に属する。

本当に容易ではない問題」だとして、このように述べた。李大統領は「この問題が是正されないままだと、日本のようにいつか『失われた30年』が始まるだろう」として、「地域の均衡発展は地域のための配慮ではなく、大韓民国の生存のための最後の脱出口であり、必須の戦略」だと強調した。

②李大統領はまた「大統領室のある龍山は混雑していて人が多いため住宅が足りないと騒いでいるが、地方には人がいないという」と述べ、均衡発展の重要性を重ねて強調した。

大邱・慶尚北道は保守色が強い地域で、李大統領が大邱を訪れたのは就任後初めて。

李大統領は「大邱・慶尚北道は私が生まれた、それこそ故郷」だとし、「大邱の近くに来ると心が温かくなる。格別にみなさんにお会いすると、昔のことも次々に思い出され、改めて感慨深い」と親近感を表現した。そして「大邱にはメガネの企業が多いが、私が使っている眼鏡も大邱で作ったもの」だとし、「なるべく大邱で生産された眼鏡をお使いください」とも話した。

③均衡発展を強調する過程では、故朴正熙前大統領にも言及した。

李大統領は「大邱・慶北の国民が誇りに思っている朴元大統領は、産業化という大きな業績をあげた。批判的要素は確かにあるが、経済発展の功績は誰もが認めるだろう」とし述べつつも、「財閥体制が作られたことや首都圏集中現象が生じたことなど、いくつかの副作用もあった」と評した。

そして「当時は韓国の所有する資源が希少だったため、特定の地域や企業に機会を集中させる、最近の言葉では『モルパン（一極集中）作戦』をやったということ」とし、「一時は効率的に作動したものの、今や限界があらわになっている。あの時の政策が間違っていたということではなく、新たな時代には新たな道を探らなければならないということ」と述べた。

④ 李大統領は「地域の均衡発展は地域のための配慮ではなく、大韓民国の生存のための最後の脱出口であり、必須の戦略」だとして、「新政権の要となる政策として、ぶれることなく強力に推進する」と力説した。

それに向けて、各種の支援事業はまず地方に試験的に導入するほか、社会基盤施設（SOC）の建設や企業配置などにおいて地域均衡発展の影響を必ず考慮するなど、ソウルから離れるほどインセンティブを与えるというやり方で政策を設計する、とも述べ李大統領はさらに「大韓民国の国民には、どこにおいても成長と発展の機会を共に作ってほしい」とし、「（ここに）来てみたら、株価指数が 3900 を超えたという」、「未来には希望があると判断した人が多いということで、現実となるようにしていきたい」とも述べた。

（ハンギョレ）

1. ■ニューヨークで高層住宅が一部崩壊 その瞬間 ガス爆発か TBS 2025 年 10 月 2 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2204246?display=1>

概要

①アメリカ・ニューヨーク市内の高層住宅で爆発があり、一部が崩壊しました。けが人は確認されていません。「こちらはニューヨーク市内の 20 階建ての集合住宅ですが、建物の一部が最上階から下まですべて崩れてしまっています」

②ブロンクス区で 1 日午前 8 時すぎ、高層住宅の一部が突如、崩壊しました。

ボイラー室につながる換気管付近で爆発があった模様で、住居部分に影響はなく、いまのところ、けが人も確認されていないということです。当局は、この付近一帯の建物の住民に避難を要請しています。

③1 日は冬に向けボイラーを稼働して暖房を提供し始める日で、当局はガス漏れによる爆発だった可能性もあるとみて原因を調査しています。

以上