

【岩見守和】

マンション関係記事

2025 年 12 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

5. ■ 神戸マンション内エレベーターで女性を刺殺した疑いで逮捕の男 2025 年 12 月 8 日
4. ■ 集合住宅から高校グラウンドに花瓶投下”殺人未遂容疑逮捕女性不起訴 2025 年 12 月 15 日
3. ■ 川口マンション爆発 中国籍の男 起訴内容認める／埼玉県 2025 年 12 月 4 日
2. ■ 配達員装いマンション侵入わいせつ行為 28 才男逮捕 八王子市日テ 2025 年 12 月 13 日
1. ■ “今”ある犯罪をプロが分析！ 2025 年 12 月 2 日

火災

4. ■ マンション火災で 1 人死亡 火元の独居男性の安否不明 tv 朝日 2025 年 12 月 21 日
3. ■ 5 階建てマンション火災女性死亡 80 代住人か 大阪・住吉区 2025 年 12 月 13 日
2. ■ マンション火災 火元の部屋から遺体見つかる 神奈川・小田原市 2025 年 12 月 1 日
1. ■ 福岡市団地 1 階ベランダ一部焼く火事 放火の可能性も 2025 年 12 月 8 日

防災

2. ■ 東京住宅の 7 割占めるマンション、住民作成の防災マニュアル広がる 2025 年 12 月 20 日
1. ■ 自然災害におけるマンションの事前対策 あなぶきハウジング 2025 年 12 月 9 日

行政の動き

6. ■ タワマン節税・不動産小口化商品に「制度的な修正」実勢価格重視 2025 年 12 月 24 日
5. ■ 国交省 マンション標準管理規約を策定・改正しました 令和 7 年 12 月 12 日
4. ■ 国交省が運送約款を改正、置き配も標準化へ 再配達有料化先送り 2025 年 12 月 17 日
3. ■ 外国人課税強化 4 つの柱 高市政権の「外国人政策の見直し」の中身 2025 年 12 月
2. ■ 税務当局 外国人マンション転売での「課税逃れ」対策に本腰 2025 年 12 月 12 日
1. ■ タワマン節税で国税局が絶対に許さない「NG 行為」とは？ 2025 年 12 月 8 日

管理

6. ■ マンション補修の裏側で起きていること 住まい創造研究所 2025 年 12 月 10 日
5. ■ テレワークで常勤のはずが…マンションずさん管理福岡業者処分 2025 年 12 月 1 日
4. ■ マンション大規模修繕工事はなぜ、異常に高いのか？ 豊田賢治郎氏 2025 年 12 月 24 日
3. ■ マンション保険の「見直し」で保険料を 4 割超削減できたワケ 2025 年 12 月 16 日
2. ■ 福岡市マンション管理費トラブル 費用 9 倍差も 管理会社がマージ 2025 年 12 月 3 日
1. ■ タワマン隠居 72 歳夫婦、修繕費倍増で破綻…SGO 編集部 2025 年 12 月 9 日

タワマン

6. ■高層ビル・タワマン東京 23 区ランキング 3D 都市モデル集計結果 2025 年 12 月 20 日
5. ■誰もやりたがらない管理組合理事長、不動産投資家には旨味だらけ 2025 年 12 月 8 日
4. ■マンションが直面する「二つの老い」 修繕積立金不足を防ぐには 2025 年 12 月 17 日
3. ■鉄壁のセキュリティのはずなのに…タワマン理事長が耳を疑ったワケ 2025 年 11 月 29 日
2. ■老い先短いから値上げしないで高齢住人 修繕積立金 3 倍の決断のワ 2025 年 12 月 1 日
1. ■理事長草むしりで〈月 7 万円〉節約…タワマン管理知られざる実態 2025 年 11 月 30 日

環境

3. ■景観ぶち壊しマンション開発、名所で起きた“想定外”の舞台裏 2025 年 12 月 5 日
2. ■東京・谷中銀座《夕焼けだんだん》の隣にマンション建設 2025 年 12 月 8 日
1. ■高島平タワマン計画 既存棟望めば転居部屋確保 家賃上昇不安対応 2025 年 12 月 17 日

外国人

4. ■1 億円超え都内新築マンションを買っているのは？ 意外な外国人 2025 年 12 月 15 日
3. ■外国人向けマンション「白紙」市が業者側の見通し示す 福岡 2025 年 12 月 2 日
2. ■千葉八千代台団地の外国人入居者の現状と共生努力 週刊現代 2025 年 12 月 17 日
1. ■埼玉県川口市【芝園団地】住人 6 割が外国人。共生の工夫 2025 年 12 月 4 日

建て替え

1. ■築 50 年超多摩川住宅 ホ号棟が大規模マンション 7 棟・全 900 戸完成 2025 年 12 月 2 日

団地再生等

4. ■築 70 年超のボロボロ団地なぜ満室？オーナーに聞いた“仕掛け” 2025 年 12 月 20 日
3. ■3920 戸マンモス団地が進めるコミュニティ再設計 2025 年 12 月 21 日
2. ■団地ブームが再来！昭和式ハイカラ住居の魅力とは？ 2025 年 11 月 30 日
1. ■横浜市 横浜の団地が進むバリューアップの取組 2025 年 12 月

民泊

3. ■民泊スタートガイド【前編】～民泊の基本と 3 つの種類を徹底解説～2025 年 12 月 7 日
2. ■民泊不可マンションなのに住民が「闇民泊を合法的に追い出す方法」2025 年 12 月 8 日
1. ■電気代 20 万円超え事例も…民泊はワリに合わないと言理由 2025 年 12 月 1 日村野博基

その他

13. ■親のマンヨンをどうする？ 子ども同士がもめないための「終活」 2025 年 12 月 21 日
12. ■埼玉県マンション 持ち主は死に、ポストはパンパンに 松本 洋 2025 年 12 月 25 日

11. ■遺族も絶句…埼玉のセカンドハウス死んだ夫の「禁断の部屋」 松 2025 年 12 月 25 日
10. ■崩壊が進む「軍艦島」を放っておくところなる…2025 年 12 月 07 日
9. ■時給 1000 円以下…シニア世代マンション管理人の意外な実態 2025 年 12 月 22 日
8. ■清掃現場に潜入してわかった“シニア労働”の実態 若月 滯子 2025 年 12 月 22 日 0
7. ■マンションにおける煙草と柔軟剤のにおい問題を考える 2025 年 12 月 10 日
6. ■マンションリフォームマネジャー試験 25 年度合格者 91 人合格率 352025 年 12 月 10 日
5. ■仕事がないから故郷に戻らな」は本当か 全国調査見えた答 朝日 2025 年 11 月 2 日
4. ■充実生活、人間関係トラブル シニア向け豪華マンション光と影 2025 年 12 月 14 日
3. ■！マンションのバルコニーに潜むリスク〜トラブル事例から学ぶ〜 2025 年 12 月 3 日
2. ■「新築マンションの光熱費」実は“築 10 年の物件”より高い！ 2025 年 12 月 5 日
1. ■空き家問題の中心は東京マンション 住まい創造研究所 2025 年 12 月 3 日

マンション購入等 転売

2. ■新築マンション「購入 1 年以内の短期売買」は 9.3% 影響と対策は 2025 年 12 月 21 日
1. ■東京 23 区の新築マンション、1 年以内に 1 割が転売。国交省調査 2025 年 11 月 27 日

購入

8. ■都心マンション 35 年ローン or50 年ローン or 賃貸 どれが正解？ 2025 年 12 月 12 日
7. ■住宅価格沸騰時代の「マンション vs. 戸建て」論争 郊外では新たな動きも 2025 年 12 月
6. ■卒・タワマン所有主義、新築氷河期…2026 年注目の住宅トレンド 52025 年 12 月 22 日
5. ■飛ぶように売れていた湾岸タワマンに異変????急失速のワケ 2025 年 12 月 19 日
4. ■中国人不動産爆売りも!? 日中緊張マンション市場影響とは？ 榊 2025 年 11 月 30 日
3. ■8 年前「4,800 万円」東京新築を買った 40 代共働き夫婦。深い後悔 2025 年 12 月 8 日
2. ■マンション高すぎ買えない人が《お金持ち》になれない最大の理由 2025 年 12 月 1 日
1. ■投機マネーが集まるエリアと地道に実需で販売されるエリア 2025 年 12 月 5 日

販売動向

5. ■首都圏中古マンション、選ばれる広さ 5 年で急縮小——価格高騰 2025 年 12 月 19 日
4. ■首都圏の新築マンション、来年は「価格上昇は一服」か 2025 年 12 月 23 日
3. ■マンション 1 億 2 千万円 23 区、11 月も節目超え 2025 年 12 月 22 日
2. ■なぜ港区だけが「圧倒的」なのか？ ランキングトップの真実 山下 2025 年 12 月 7 日
1. ■香川県の新築マンションは年収の 6. 3 8 倍 四国 4 県の状況は 2025 年 12 月 11 日

業者の動き

3. ■ロボットで荷物配送 三菱電機 BS 等 3 社が実証 2025 年 12 月 11 日
2. ■配送ロボットエレベーターに乗って自宅まで荷物届け 実証実験公開 2025 年 12 月 10 日
1. ■全室 1 億円超…九州電力が高級分譲マンション、日刊工業 2025 年 12 月 4 日

海外①

15. ■韓国マンション騒音トラブルが殺人沙汰に…47 歳男 2025 年 12 月 14 日
14. ■ホームカメラ 12 万台ハッキング、性搾取物制作中国サイト販売検挙 2025 年 12 月 10 日
13. ■買春男性 400 万人個人情報収録…韓国警察も驚いたアプリ 中央日報 2025 年 6 月 18 日
12. ■プライバシーが丸裸に 中国製ロボット掃除機の裏切り 中央日報 2025 年 10 月 7 日
11. ■あなたの個人情報知っている…クーポン中国人元社員、脅迫メール 2025 年 12 月 1 日
10. ■マンションの時価総額、ソウルの割合が 43%で過去最高 東亜日報 2025 年 12 月 24 日
9. ■韓国、単独世帯 800 万突破…42%が首都圏に集中 2025 年 12 月 10 日
8. ■ソウルでマンションの契約取り消しが急増している理由とは 2025 年 12 月 1 日
7. ■助けを求める先がない一人暮らし高齢者の現実 関係貧困の時代 2025 年 12 月 23 日
6. ■離婚した 40～60 代男性が最も危険…関係貧困の時代 2 中央日報 2025 年 12 月 23 日
5. ■離婚した 40～60 代男性が最も危険…関係貧困の時代 1 中央日報 2025 年 12 月 23 日
4. ■借金返せません 43%が 60 歳以上…高齢者破産、最多 中央日報 2025 年 1 月 31 日
3. ■個人債務調整申請 18 万人、過去最多が目の前に 中央日報 2024 年 12 月 23 日
2. ■崖っぷちに追い込まれた韓国の自営業者（1）中央日報 2024 年 8 月 31 日
1. ■崖っぷちに追い込まれた韓国の自営業者（2）中央日報 2024 年 8 月 31 日

海外②

7. ■中国、26 年に都市再開発・住宅市場安定化の取り組み強化ロイター 2025 年 12 月 23 日
6. ■死者 159 人マンション火災を情報統制…香港“統治の危機”2025 年 12 月 10 日
5. ■香港火災疑惑だらけ防護ネット 竹の足場スケープゴートにする“利点 2025 年 12 月 4 日
4. ■マカオ住宅不動産市場、前月から取引数・平均平米単価ともマイナス 2025 年 12 月 17 日
3. ■英国導入マンション税？ 富裕層への課税強化の第一歩となるか 2025 年 12 月 11 日
2. ■マッターホルンに 65 階マンション建設仰天プラン反応は冷ややか 2025 年 12 月 6 日
1. ■「まるで滝」 NY 中心部の高層ビルから大量の水が噴出…2024 年 4 月 8 日

犯罪

5. ■神戸マンション内エレベーターで女性を刺殺した疑いで逮捕の男 2025 年 12 月 8 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=23735>

概要

①容疑者（36）はことし 8 月、神戸市中央区のマンションで女性（24）をナイフで複数回刺して殺害した疑いで逮捕され、その後、ストーカー規制法違反などの容疑で追送検されました。2 人に面識は無かったとみられます。

②容疑者が「エレベーターの中でペティナイフを突き出して言うことを聞かせようと思ったが、叫ばれたので刺した」という趣旨の供述をしていることが新たに分かりました。神戸地方検察庁は事件当時の精神状態を調べるため、9 月から鑑定留置を実施していて、きょう=8 日終了しました。検察は勾留期限の今月 11 日までに起訴するかどうかを判断する見通しです。

4. ■集合住宅から高校グラウンドに花瓶投下”殺人未遂容疑逮捕女性不起訴 2025 年 12 月 15 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=23814>

概要

①大阪市淀川区の府立高校の校庭にいた女子生徒に向かって陶器のようなものなどを集合住宅から投げ落とし殺害しようとした疑いで逮捕された女性について、大阪地検は不起訴処分としました。

②先月、大阪府立東淀川高校の学校関係者から「花瓶、スプレー缶がマンションからグラウンドのテニスコートに投げ込まれた」と警察に通報がありました。

グラウンドには割れた陶器のようなものとスプレー缶が見つかり生徒の近くにも破片がありました。生徒にケガはありませんでした。

③大阪府警はその後、47 歳の女性を殺人未遂の疑いで逮捕。女性は当時の警察の調べに対して容疑を認め「生徒を黙らせてやろうと思い投げた」と供述していたということです。大阪地検は今月 9 日に罪名を暴行に変更したうえで不起訴処分としました。「捜査の結果、諸状況を考慮した」と発表しています。

3. ■川口マンション爆発 中国籍の男 起訴内容認める／埼玉県 2025 年 12 月 4 日

<https://news.jp/i/1369246087449559807#>

概要

① 去年 7 月、川口市のマンションの一室を爆発させ、3 人にけがを負わせた罪などに問われている 45 歳の中国籍の男の初公判が、4 日さいたま地裁で開かれ男は起訴内容を認めました。

川口市の中国籍の会社員（45）は、去年 7 月、自宅マンションの一室で充満させたガスにライターで火をつけて爆発させ、3 人にけがを負わせた激発物破裂などの罪に問われています。

② 検察側は冒頭陳述で被告が、中国政府から監視されていると思い込み「ガス爆発を引き起こして自殺しよう」などと思い、ガスに火をつけたなどと指摘しました。

弁護側は、当時、温被告は心神耗弱だったとして減刑を求めました。

（テレビ埼玉）

2. ■ 配達員装いマンション侵入わいせつ行為 28 才男逮捕 八王子市 日テレ 2025 年 12 月 13 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/a3d1806f801e41979d072930b68d3e99#>

概要

① 容疑者はことし 6 月、東京・八王子市のマンションに侵入し、住人の 20 代の女性にわいせつな行為をしたうえ、ケガをさせた疑い。女性は容疑者に突き飛ばされ、腰の骨を折るなど全治およそ 6 か月の重傷です。

② 2 人に面識はなく容疑者は配達員を装った服を着てインターホンで配達業者を名乗り、オートロックを通過したとみられています。容疑を否認している

1. ■ “今”ある犯罪をプロが分析！ 2025 年 12 月 2 日

<https://at-living.press/item/48468/>

3 点要約

1. 特殊詐欺の被害が拡大し、若年層にも広がる傾向

詐欺の手口が巧妙化し、警察官や国際電話を装うケースも増加。高齢者だけでなく中高年や若者も被害に遭っており、「自分は大丈夫」と思う人ほど狙われやすい。

2. 一人暮らしや戸建て住宅でも日常的な防犯意識が重要

短時間の外出でも施錠を徹底し、在宅を装う工夫やスマート家電の活用が効果的。地方でも侵入被害が増えており、カメラ付きインターホンの設置など手軽な対策が推奨されている。

3. 地域ぐるみの防犯が犯罪抑止に有効

犯人が嫌がるのは「顔を覚えられること」と「声をかけられること」。ご近所付き合いや地域全体での見守りが、防犯力を高める鍵となる。

概要

①2025 年 11 月 18 日に開催された「防犯対策 2025」セミナーより、元埼玉県警察本部捜査一課の刑事で現在は刑事コメンテーター佐々木成三さんに、最新の防犯事情から一人暮らし宅で簡単に設置できる防犯対策製品を教えてくださいました。

②「特殊詐欺が止まらない背景には、1 件あたりの被害額が増大していることが関係しています。とくに財産犯（窃盗・詐欺）は犯罪件数が減少しているにも関わらず、被害額は過去最高に。詐欺の手法が多様化し、これまで高齢者が狙われていたオレオレ詐欺では、息子や孫など親族を名乗るだけでなく警察官や国際電話を使った詐欺が増え、中高年や若者にまで被害が広がっています。とくに『私には関係ない』『騙されない自信がある』という人ほど被害に合うため、日頃から攻めの防犯を心がけておくことが大切です」

③『オートロックだから安心』と思わず、日頃からゴミ出しや短期間の外出時でも玄関の鍵をかけて出るようにしてください。また一人暮らしじゃないと見せかけるために『いきます』や『ただいま』を言う、スマート家電を使用しリモートで電気をつけてから帰宅するなど犯人を欺く行動も立派な防犯対策になります。またこれまで治安が良いとされていた地方でも、侵入による被害が出ています。

殺人事件にも発展するなど凶悪化していく中で、戸建ての防犯対策も必須です。「実家の防犯対策で手軽にできるものは、カメラ付きのインターホンに変えること。侵入窃盗の犯人たちは、留守の時間帯や防犯カメラ等の有無を確認するため、侵入する前に下調べにやってきます。カメラ・録画機能付きのインターホンであれば、見慣れない来訪者がきた時に気づくことができ、侵入を防ぐ手立てになるでしょう。またご近所付き合いも立派な防犯対策です。

④犯罪者にとって一番いやなのは、『顔を覚えられること』と『声をかけられること』。地域全体で防犯対策を行うことが犯罪を防ぐポイントとなるでしょう」

火災

4. ■ マンション火災で 1 人死亡 火元の独居男性の安否不明 tv 朝日 2025 年 12 月 21 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000474558.html

概要

- ①「マンションから黒煙が出ている」火元とみられる 4 階の部屋から 1 人の遺体が見つかりました。「すぐ火が燃え上がっていて、爆発音が結構していた。ちょっとガス臭いになって感じがしてびっくりした」
- ②この火災で上の階に住む 40 代と 70 代の女性 2 人が救急搬送されました。2 人はいずれも軽傷ですが、火元とみられる部屋に 1 人で暮らしている高齢男性と連絡が取れていません。

3. ■ 5 階建てマンション火災女性死亡 80 代住人か 大阪・住吉区 2025 年 12 月 13 日

https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_35021.html

概要

- ① 13 日午後 4 時ごろ、住吉区長居東 2 丁目の 5 階建てマンションで「3 階から煙が出ている」と住人から消防に通報があり火は約 30 分後にほぼ消止められましたが、部屋から運び出された女性が救急車内で死亡しました。
- ②この部屋は 80 代の女性が住んでいたとみられ、連絡がとれていない。

2. ■ マンション火災 火元の部屋から遺体見つかる 神奈川・小田原市 2025 年 12 月 1 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000469872.html

概要

- ①1 日未明、神奈川県小田原市の 6 階建てのマンションから火が出ました。火元となった部屋から性別不明の遺体が見つかりました。午前 2 時すぎ、付近の住民より「マンションから炎が出ている」と通報があり約 1 時間後に火はほぼ消し止められた
- ②火元となった部屋から性別不明の遺体が見つかりました。マンションの住民の多くが近くの公民館などに避難をし、今の所、けが人の情報は入っていません。

1. ■福岡市団地 1 階ベランダ一部焼く火事 放火の可能性も 2025 年 12 月 8 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/2334086?display=1>

概要

①8 日未明、福岡市城南区にある団地で、1 階のベランダの一部を焼く火事がありました。
住人の男性がやけどを負い病院に運ばれていて、警察は放火の可能性もあるとみて調べています。

防災

2. ■ 東京住宅の 7 割占めるマンション、住民作成の防災マニュアル広がる 2025 年 12 月 20 日
https://www.sankei.com/article/20251220-7OZDB4VVVROQDC4NXRMD6CTLUM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios

3 点要約

1. 住民主体の防災マニュアル作成が進行中

大田区の新築マンションで、住民が災害発生後 1 週間以降の対応を話し合う防災マニュアル作成会議が開催され、連絡体制や高齢者支援、情報共有の方法など実践的な意見が出された。

2. マンション防災の重要性が高まる背景

関東 1 都 3 県では共同住宅が増加し、特に東京では住宅の 7 割以上がマンションとなっており、マンション内での防災対策が震災時の被害軽減に直結する重要な課題となっている。

3. 共助の仕組みと日常的な関係づくりの必要性

災害時の安心感や情報共有のためには、日ごろからの住民同士の関係構築が不可欠。首都圏や関西では、マンション内での共助体制づくりが広がっており、企業もその支援に取り組んでいる。

概要

①大田区で今月 14 日、新築マンションを購入した住民による防災マニュアル作成会議が開かれた。

この日のテーマは発災 1 週間後以降の対応だ。参加した 6 世帯の住民は階層などが近い 2 グループに分かれ、災害時の連絡体制などを議論した。

②「配慮が必要な高齢者は同フロアで対応すべきだ」「誰かが入手した情報はエントランスの掲示板で共有する」。住民からは、実践的な意見が出された。

これらの意見をベースに行動マニュアルが作成されるという。

③総務省の統計によると関東 1 都 3 県のマンションなどの共同住宅数は平成 25 年から令和 5 年までの 10 年間で約 130 万戸増加した。特に東京では全住宅に占める割合が 7 割を超え、マンション防災が震災の際の被害軽減に直結するといえる。

④中央防災会議の作業部会が 19 日に示した報告書では 1 週間分の水や食料の備蓄が推奨されているが、もしもの時に正確な情報の把握や安心感を得るためにも、隣近所との日ごろからの関係づくりは欠かせない。

会議に参加した住民の佐藤あずささん（34）は「話し合いを重ね関係性を築けた。

情報をみんなで共有することで災害時にも孤独にならず安心できる」と話す。会議を主催した、不動産大手「コスモスイニシア」の担当者も「こうした取り組みは 1～2 年前から首都圏や関西に広がってきた。マンション内で共助の仕組みを作らなければ災害時に大混乱になる」と強調した。

（産経）

1. ■ 自然災害におけるマンションの事前対策 あなぶきハウジング 2025 年 12 月 9 日

<https://anabuki-m.jp/%e7%94%9f%e6%b4%bb%e3%81%8a%e5%bd%b9%e7%ab%8b%e3%81%a1/33596/>

3 点要約

1. 事前の備えと情報確認の重要性

災害時に備え、避難先やハザードマップの確認、水害特約付き保険の検討が推奨されている。また、停電や断水に備えて食料・水・防災グッズの準備も不可欠とされる。

2. 建物・設備・私物の管理と対策

機械式駐車場の浸水リスクや、共用廊下・バルコニーの私物による飛散被害、排水溝の詰まりによる浸水など、建物内の設備や個人所有物の管理が災害時の被害軽減に直結する。定期的な清掃や整理整頓が求められる。

3. 共助の仕組みとコミュニティ形成の推進

災害時には「自助」だけでなく「共助」が不可欠。防災訓練や防災委員会の設置、自治体との連携を通じて、マンション内での防災体制を整えることが重要とされている。

概要

①対策① 避難先・ハザードマップを確認しておく

避難先やハザードマップで自分のマンションがどの程度の水害が予測されているのか、有事の際にはどこに避難をするのかを家族で確認しておきましょう。

各自治体の HP から必ず事前に確認しておきましょう。

管理組合としては被害が予測される立地に建物が存在している場合、共用部(火災)保険に水害特約を付帯させることも有効と言えます。

②対策② 食料・水・防災グッズの準備

1 階が冠水してしまったら買い出しに出ていけません。

マンションでは電気設備(ポンプ室・電気室など)は 1 階もしくは地下に設置されている場合が多いので、冠水するとポンプが停まって水が給水できない・停電してしまうと。

停電・断水に備えて食料品の準備も大事な対策のです。

③対策③ 機械式駐車場地下ピットの浸水

機械式駐車場の地下ピットは、雨水等で浸水してしまう恐れがあります。

自然災害(不可抗力)が原因による車両水没は原則保険が適用されません。

あらかじめ管理会社等に避難先を確認の上、平置き区画への移動を行いましょう。

④対策④ 共用廊下・バルコニーの整理

共用廊下への私物放置は原則禁止の管理組合が多いです。

しかし、アルコーブがあり門扉内等であれば黙認している管理組合も多いです。

突風などで私物が飛んでいかにないように、バルコニーの物干し竿・植木鉢、共用廊下やアルコープ内の私物を居室内に移動させましょう。

⑤対策⑤ バルコニー排水溝の掃除

共用廊下の排水溝は管理員・清掃員が定期的にゴミの除去等を行いますが、バルコニーの排水溝の清掃は入居者しか行えません。

バルコニーは厳密に言えば共用部ですが、清掃などの維持管理は入居者が行うのが原則です。

排水溝（排水口）が詰まっていると雨水の居室内への浸水、隣戸・階下への被害も予測されますので、定期的に排水溝の掃除を行いましょう。

⑥対策⑥ 窓ガラスの飛散防止対策

マンションの場合窓ガラスに雨戸・シャッターが設置されていない場合があります。その場合は窓ガラスに飛散防止フィルムもしくは養生テープを貼れば、窓ガラスが割れても飛び散るのを防いでくれます。

⑦対策⑦ マンション内でのコミュニティ形成

自分の命は自分で守る『自助』の考え方に基づく備えは最も大切です。しかし自然災害の増加、高齢化などの影響、集合住宅という特異な生活形態からマンション防災に『共助』は必ず必要です。定期に防災訓練を実施したりコミュニティ形成を意識しましょう。管理組合で防災委員会の設立、防災担当者の任命、自治体・町内会等と連携を行い、独自の防災マニュアルを作成されている管理組合様も存在します。分譲マンションでは議事録が存在する為、マンション全体の方針を賃貸マンションに比べて周知する事が容易です。管理組合運営に主体的に取り組み、管理会社や公共自治体をうまく活用し、マンション防災に取り組みましょう！

行政の動き

6. ■タワマン節税・不動産小口化商品に「制度的な修正」実勢価格重視 2025 年 12 月 24 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/74535>

3 点要約

1. 相続税評価に「実勢価格」反映の方向性

2026 年度税制改正大綱では、相続開始前 5 年以内に取得した賃貸用不動産について、従来の評価方法に代わり、取得価額や地価変動を反映した「実勢価格」に近い水準での評価導入が検討されている。

2. 短期保有と長期保有の区別を明確化

新たな評価方法は、短期間での租税回避的な取得を抑制する狙いがあり、5 年以上前から保有していた不動産は対象外とされる見込み。貸家建付地や借家権割合による評価減の効果も限定的になる可能性がある。

3. 評価方法の柔軟性と課題

課税時点の時価を基準とする方針が示されているが、実際の評価には運営事業者の算定価格や取得価額を基にする方法も検討されており、個別判断が必要となる可能性が高い。従来の評価基準との乖離が課題となっている。

概要

①与党は2026年度税制改正大綱を発表した。被相続人等が相続開始前5年以内に新築または購入した一定の賃貸用不動産について、従来の評価方法を前提としない新たな評価の考え方を導入する方向性が示された。

具体的には、取得価額をベースに、課税時点までの地価変動等を考慮した「実勢価格」に近い水準で評価することが検討されている。

大綱では、その水準の一例として「一定割合（おおむね 8 割程度）」が示されているが、これはあくまで考え方の例示であり、実際にどのような割合や算定方法が採用されるかは、今後の制度設計に委ねられている。

②この見直しが実施された場合、貸家建付地や借家権割合による評価減については、その適用効果が限定的となる可能性がある。

被相続人が5年以上前から保有していた土地に家屋を新築した場合など、長期保有を前提とした不動産活用については、現時点では見直しの対象外とされている。短期間での租税回避的な行為と、事業性や居住実態を伴う保有とを区別しようとする姿勢が読み取れる。

③大綱では、取得時期にかかわらず、課税時点における通常の取引価額、いわゆる時価を踏まえた評価を行う方向性が明記されている。

評価にあたっては、運営事業者等が算定する価格を参考とすることが想定されているようだが、それが困難な場合には、取得価額を基礎とした方法を用いることも検討対象とされている。

④もっとも、運営事業者が算定した価格が、そのまま税務上の評価として認められるかどうかは、個別事案ごとの判断となる可能性が高い。日本の相続税制度では、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基準として評価されてきた。これらはいずれも実勢価格を下回る水準で設定されることが多く、高額不動産を相続する場合、実際の経済価値と課税評価額との間に乖離が生じやすい。

(THE GOLD ONLINE 編集部)

5. ■国交省 マンション標準管理規約を策定・改正しました 令和 7 年 12 月 12 日

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00110.html

概要

①本年改正されたマンション管理適正化法の来年 4 月 1 日の施行に向け、管理業者管理方式の場合の管理者事務委託契約書のひな形となる「マンション標準管理者事務委託契約書」、管理業者管理方式の場合に対応した「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理規約（書き換え表）」を策定・改正しましたので、公表します。

②資料

○マンション標準管理者事務委託契約書【策定】

・管理業者の業務内容、印鑑等の保管、利益相反取引の制限 等

○マンション標準管理委託契約書【改正】

・定期の説明会開催による組合員等に対する報告義務、契約行為の相手方、利益相反取引の制限 等

○マンション標準管理規約（書き換え表）【策定】

・管理者に関する基本的な事項、管理者の退任・辞任・解任時の措置、利益相反取引に関する事項 等※詳細は別添をご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000184.html

4. ■国交省が運送約款を改正、置き配も標準化へ 再配達有料化先送り 2025 年 12 月 17 日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/75073>

3 点要約

1. 「置き配」の制度化と選択肢の明確化

国土交通省は「標準宅配便運送約款」に「置き配」を明記し、非対面受け取りを正式な選択肢として制度化する方針を示した。これにより、宅配ボックスや玄関前での受け取りが標準的な方法として選べる

ようになる。

2. トラブル防止とオートロック対応の整備

盗難や破損など「置き配」に伴うトラブルを防ぐため、責任分担や保険対応を含むガイドラインの策定が進められている。また、オートロック式マンションでの置き配実現に向け、配送データの共通化やシステム連携、国の支援策も検討されている。

3. 宅配ボックスの普及と機能強化の推進

宅配ボックスの設置率が低い既存住宅への普及を促すため、設置支援や啓発活動が強化される。冷蔵機能や遠隔監視などの高度化も進む一方、まずは設置数の拡充が優先課題とされ、義務化や補助金制度の導入も求められている。

概要

①国土交通省は 2025 年 11 月、6 月から 5 回にわたり開催していた「ラストマイル配送の効率化等に向けた検討会」の提言をとりまとめて公表した。共同住宅や戸建て住宅における「置き配」の柱は以下の通りとなる。

②1 「標準宅配便運送約款」の改正

「標準宅配便運送約款」に「置き配」を追記し、非対面受け取り方法も標準化する。

現在の「標準宅配便運送約款」には荷物の引き渡しについて「置き配」規定がなく、「引き渡しが可能なのは本人か同居人、集合住宅であれば管理人など」と記載されている。そのため宅配ボックスへの配達や自宅玄関前等の指定場所への「置き配」を行うには、現状では個別に国土交通大臣の認可を受ける必要がある。

ただ、ヤマト運輸だけは、「荷受人が指定した『荷物の置き場所として社会通念に反しないと認められる場所』に置く方法を引き渡しとみなす」と「置き配」に触れ、宅配ボックス経由での引き渡し方法についても明記している。

提言ではこれを参考に、宅配ボックスや自宅玄関前といった指定場所での受取方法を選ぶように「標準宅配便運送約款」の改正を検討する。

すでにヤマト運輸以外の配送業者も事実上「置き配」を手がけているため、約款に規定として明記すればより現状に即した内容となる。

ただし、一部消費者が懸念しているような「まずは置き配ありき」という標準化ではなく、選択肢の 1 つとして追加するという意味にほかならない。

③2 盗難などトラブル防止へのガイドライン策定

「置き配」による荷物の盗難や破損といったトラブルへの防止策や対応策、責任分担の明確化、保険などについてのガイドラインを定める方向で検討を進める。あくまでも「消費者の指図に従って指定場所に置く」という性質を踏まえ、その留意点や責任の所在を消費者、宅配事業者、E コマース事業者等の関係者間で明確化。

リスク分担を図るための方策を検討しガイドラインに盛り込むことで、トラブル発生時の課題解消につなげる。

「置き配」を選択したくないという消費者が挙げる理由のほとんどが盗難・破損・配送ミスのため、ガイドライ

ン策定により消費者の「置き配」への理解増進を図る考えだ。

④3 オートロック式集合住宅での解錠による置き配

オートロック式マンションなどにおけるエントランスの解錠について、配送データ形式共通化など事業者間での連携や国の支援施策のあり方について検討を進める。

マンションオーナーや管理組合の同意形成が前提だが、基本的に現状では事業者ごとに異なるシステムが導入されているため、住民はエントランス解錠による「置き配」を選択しにくい。

ただ最近では複数事業者間でシステム連携の動きが進んでいることもあり、伝票番号など配送データ形式の共通化を事業者間で進めるための開発費用補助支援策について検討を行う。国土交通省は早ければ 26 年度に共通システムの導入を予定している。

オートロック施錠の前提としては、現状のシステムでも「マンション管理組合等での事前の合意形成」「あらかじめ受取人が登録した荷物に限定」「配送人の身元確認や入館時の記録を残す」との条件が確保されている。新システム導入後も当然ながらこれらは担保されるが、国土交通省には消費者の不安や誤解を解消するための周知徹底が求められる。

⑤4 宅配ボックスの設置推進

既存の戸建て住宅では宅配ボックスを設置していない世帯が多いことに加え、築 31 年以上のマンションにおける設置率は 1 割を下回る。背景には、設置するのに十分なスペースがないことや費用負担といった課題がある。

これまで国土交通省は宅配ボックス設置について、「改正マンション関係法」で決議要件を緩和し設置しやすくしたほか、子育て世帯の設置に支援金を出すなど普及を促してきた。

提言では、今後はマンション区分所有者や賃貸マンションオーナーなどの理解を得て連携を進めながら、設置に向けて周知・啓発を行うとしている。利用状況の見える化や荷物配送時の通知機能など、宅配ボックスの機能高度化を進め、事例の共有や横展開を図っていくことが望ましいという。

⑥宅配ボックスの機能高度化は着実に進んでいる。クール便も保管可能な冷凍冷蔵ボックスや、配達員が暗証番号を設定せずに施錠できる電気式宅配ボックス、コントロールセンターと連携し遠隔監視でトラブル対応できる宅配ボックスなどが登場。さらに最近では、マンション 1 階の共用宅配ボックスと各住戸の居住者専用宅配ボックスをクラウド連携し、双方の空き状況をリアルタイムで把握し配達員に自動案内する機能なども導入されている。

⑦ただ、まず優先すべきは、機能高度化以前に各建物に宅配ボックス自体を増やすことではないか。設置への啓蒙だけでなく、今後建設される集合住宅には設置を義務付け、既存の集合住宅には設置費用補助金を出すなどの施策が必要と思われる。

(執筆者/渡辺友絵)

3. ■外国人課税強化 4 つの柱 高市政権の「外国人政策の見直し」の中身 2025 年 12 月

<https://www.moneypost.jp/1345830>

概要

- ①指令【1】中国ネット通販の“荒稼ぎ”に課税せよ
- ②指令【2】中国人留学生の「所得税免税」特権を廃止せよ
- ③指令【3】マンション転売「課税逃れ」を阻止せよ
- ④指令【4】「医療費 1 万円以上」踏み倒した外国人は入国拒否

2. ■税務当局 外国人マンション転売での「課税逃れ」対策に本腰 2025 年 12 月 12 日

<https://www.moneypost.jp/1346526>

3 点要約

1. 日本政府の対中課税強化策の推進

日本政府は中国を念頭に置き、ネット通販への課税強化、中国人留学生の免税特権廃止、マンション転売規制、医療費未払い外国人の入国制限など、外国人とくに中国人を対象とした税制・制度の見直しを進めている。

2. 外国人による不動産転売と税逃れの実態

都心 6 区では新築マンション購入者の約 7.5%が海外居住の外国人で、そのうち 12.2%が 1 年以内に転売しており、投資・転売目的の購入が目立つ。短期ビザで入国し、税金を納めずに出国するケースも報告されている。

3. 課税強化の課題と対応

非居住者の不動産売却には源泉徴収制度があるが、実際には中小業者や外国法人による未対応も多く、徴収が困難な実態がある。国税庁は登記情報をもとに非居住者の売却を把握し、申告漏れや不正があれば調査を実施している。

概要

①日本政府が中国を意識して打ち出したと思われる政策が次の 4 つになる。

- 【1】中国系ネット通販への課税強化
- 【2】中国人留学生の「免税」特権廃止
- 【3】マンション転売と税逃れ規制
- 【4】医療費踏み倒し外国人の入国規制

——いずれも高市政権の「中国人から税金を取れ！」という指令だと考えられる

②国交省実態調査では、都内の今年上半期の新築マンション取得者のうち外国人（海外居住者）の割合は新宿区・千代田区・中央区・港区・文京区・渋谷区を合わせた都心 6 区でも 7.5%を占めた。海外居住者が取得した物件が 1 年以内に転売（2024 年上半期取得）された割合も都心 6 区は 12.2%に達しており、値上がりを見込んだ転売目的で外国人が買っていることがうかがえる。

③非居住者が 5 年以内の短期所有で転売した場合、利益に約 30%の所得税が課せられるが、「短期ビザで入国し、税金を納めずに出国するケースもある」（不動産業者）。

そのため、非居住者の不動産売却には、買い手が売買価格の約 10%を代金から差し引いて国に納め

る源泉徴収制度があるが、税理士田口伸五氏「中小業者や外国法人には源泉徴収をしていない場合もあり、制度はあっても実際の徴収は難しい」

④国税庁資産課税課

「手の内をつぶさにお答えはできないが、法務省から移転登記が行なわれた情報を得て売買情報を把握している。そのなかには非居住者が売却したケースも含まれており、申告漏れや課税上の不正があると判断すれば調査を行なっています」

(週刊ポスト)

1. ■タワマン節税で国税局が絶対に許さない「NG 行為」とは？ 2025 年 12 月 8 日

<https://diamond.jp/articles/-/378730>

3 点要約

1. 国税当局の監視強化と実質重視の調査姿勢

タワマンを活用した相続税の節税に対し、国税当局は「総則 6 項」を用いて実態重視の調査を強化しており、形式的な節税策ではリスクが高まっている。特に富裕層の相続税対策には慎重な対応が求められている。

2. 節税対策には実態と目的の明確化が不可欠

節税目的と見なされないためには、購入目的を「賃貸収入の確保」や「将来の居住用」などと明確にし、事業計画書や収支シミュレーションなどの客観的証拠を残すことが重要。また、長期の賃貸契約や相続後の継続運用も信頼性を高める要素となる。

3. 法人活用による節税とその留意点

不動産収入を法人で受け取ることで所得分散が可能となり、相続税や所得税の負担軽減が期待できる。法人を通じた役員報酬や退職金制度の活用、欠損金の繰越なども節税に有効だが、相続を見据えた専門的な設計と税理士の助言が不可欠である。

概要

①——最高裁判決や税制改正などタワマン節税を巡る変化は今後どうなるか。

大岡：富裕層の課税逃れが起きないように今後も国税当局は鋭い調査を続けるでしょう。

近年国税当局は総則 6 項を非上場の株式評価でも頻繁に適用してきており、特に富裕層の相続税対策はタワマンのみならず、注意深く進める必要があります。

②——国税当局は相続税評価でどのようなポイントでチェックしているのでしょうか

大岡：形式的なチェックから、「実態として租税回避目的がないか、租税負担の公平性を著しく害していないか」という実質的なチェックへと、シフトしています。が、なお一定の節税効果は残ります。

しかし、その残った効果を利用しようとしても、裁判例で示されたような「極端な行為」には総則 6 項が適用されるリスクは高いでしょう。

③——タワマンにおける「相続の新常識」となる節税対策を教えてください。

大岡：今の税務調査は、単に書類の計算が合っているかを見るのではなく、取引の「実態」と「目的」を深く掘り下げてきます。

特にタワマン節税の場合、「租税回避目的がある」と認定されると総則 6 項の適用を招きますから、それを防ぐための客観的な証拠があることが不可欠です。具体的な準備は以下の 3 点に集約されます。

まず一つ目に、「何のための購入か」を明確にしてください。最も危険なのは、購入理由が「相続税の節税」としか説明できないことです。購入理由が「賃貸経営による安定収入の確保」や「将来的な居住用不動産の確保」など明確な場合、裏付ける客観的な証拠をきちんと残しておくことが重要です。

具体的には、不動産購入時の事業計画書や、金融機関に提出した収支シミュレーションなどがこれにあたります。事業計画やシミュレーションをする上で大事なポイントとして、金融機関とローンを組む際に借入人の年齢とローン期間について平均寿命から逸脱するような計画は避けた方がよいかと考えます。これらは「節税目的ではない」ことを示す強力な武器になります。

二つ目の対策として購入後は長期の賃貸借契約を締結し、安定した運用実績を積み重ねてください。

また、相続後もすぐに売却せず、継続して賃貸事業を続けるという姿勢も大切です。あくまで投資物件であり、一時的な「相続税対策用の道具」ではないという実態を明確にすることもおすすめです。

三つ目は、法人の設立です。赤字であっても発生する法人住民税を負担したり、相続時に高額になりやすい株式評価の対策が必要となります。

しかし、不動産収入を個人ではなく法人で受け取ることで、所得の分散が図れるため節税にもつながることもあります。

法人から家族である相続人へ役員報酬として所得を分散することで、個人の所得税の累進課税を緩和し、世帯全体の手取りを増やす効果が期待できるほか、法人は退職金の設定や赤字（欠損金）を 10 年間繰り越せるため、長期的な視点での安定した節税効果が期待できます。ただし、相続も見通したうえで法人設立ができる税理士のアドバイスが不可欠でしょう。

管理

6. ■マンション補修の裏側で起きていること 住まい創造研究所 2025 年 12 月 10 日

https://note.com/beautifulholiday/n/n190c1087ded0?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external&sub_rt=smart_news

概要

①大規模マンションほど住民同士の顔が分からず理事や委員の交代も早くなります。

高齢化や所有者の入れ替わりが進むと、話がまとまりにくくなり、名簿管理も複雑化し、本人確認が形骸化しやすいこともリスクです。

マンションの世帯数が多いほど情報が分散し、管理体制の差がそのままりスクの差になります。

②管理士や管理会社が関与していても、不正やトラブルが起きている事例は少なくありません。

規約を整え、標準管理規約を取り入れても、それを運用する理事会や総会が機能していなければ、絵に描いた餅になります。

名簿の更新が追いつかない、総会の出席者が限られる、頻繁な転売や外国人を含めて居住者の入れ替わりが激しい。

こうした現場の条件が重なると、専門家がいてもチェックの網をすり抜ける余地はどうしても残ります。

管理士がいるから大丈夫という発想そのものが、むしろ油断を生みやすいのが今の現実です。

③誰が理事なのか、修繕委員なのか、なぜその会社が選ばれたのか。

こうした基本の確認を続けることが、不正を遠ざける最初の一步になります。現実的にはこれが非常に難しく、また面倒でもあります。管理組合を外から守る制度だけではなく、住民一人ひとりの関わり方こそが、最大の安全装置になるのではないのでしょうか？

④法律や標準管理規約が改正され、なりすまし対策の条文が追加されても、それだけで不正が消えるわけではありません。

制度と現場の間にあるギャップをどう埋めるか。その視点を持てるかどうか、これからのマンション管理の分かれ目になっていきます。

5. ■テレワークで常勤のはずが…マンションずさん管理福岡業者処分 2025 年 12 月 1 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASTCC3FPZTCCTIPE013M.html?ref=smartnews>

3 点要約

1. 福岡市の不動産会社がマンション管理法違反で処分

国土交通省九州地方整備局は、テレワーク実施の実態が確認できないなどの理由で、福岡市の不動産販売会社をマンション管理適正化推進法違反により監督処分した。

2. 複数の基本的な管理義務違反が判明

同社は、管理業務主任者による説明義務の不履行、管理費の不適切な口座保管、収支報告書の未交付など、複数の基本的な義務違反を行っていた。これらは法施行から 20 年以上経つ中で、管理業者としての基本を欠いた行為とされる。

3. 改善の意向を示すも、業界内で異例の処分

同社は違反を認め、テレワークの原則禁止や改善策の報告を表明。一方、専門家は「今どき珍しい違反」と指摘し、業界としての基本遵守の重要性を改めて強調している。

概要

①マンション管理をめぐり、実施するとしていたテレワークが確認できないなど、業務がずさんだったとして、国土交通省九州地方整備局が福岡市の不動産販売会社をマンション管理適正化推進法違反で監督処分していたことが分かった。

②監督処分を受けた会社の HP によると、福岡市内を中心に計 62 棟のマンションを管理しているという。昨年の同局の定期検査の際に発覚したといい、同局は文書での改善報告を求めた。

③2000 年に制定されたマンション管理適正化推進法では、マンションの組合運営をサポートする「管理業務主任者」の配置をマンション管理業者に求めている。

同社は管理業務主任者について週 2～3 日出社し、残りはテレワークで対応するとしていたが、テレワーク実施の根拠となる勤怠管理情報や書類を確認できず、常勤性が確保されていないと判断した。

④このほかにも、

(1)管理契約を更新する際には管理業務主任者に文書の交付と説明の必要があるが、複数のマンションで怠った

(2)徴収した管理費などを一時的に保管する収納口座で保管し続け、義務づけられた保管口座への移し替えをしていなかった

(3)管理組合の収支状況を記した文書を管理組合に交付しなかった

——といった違反が判明したという。

同局の調査に対し、「認識が不足していた」などと説明しているという。現時点で、同局に居住者からの相談やクレームなどは届いていない。

⑤同社の担当者は取材に事実関係を認めたとうえで、「テレワークについては原則禁止とした。その他についても（改善策を同局に）報告したい」と話した。

弁護士の戒正晴氏は、「いずれも管理業者にとっては基本中の基本で、いまだこんな違反で処分されるケースは聞いたことない」と指摘。

そのうえで、「管理業務主任者のテレワークについても常勤の態勢がしっかりと整っていれば認められるものだ。法律施行から 20 年以上経つが、管理業者としての当たり前の事項がおろそかになりすぎている」と話した。

4. ■マンション大規模修繕工事はなぜ、異常に高いのか？ 豊田賢治郎氏 2025 年 12 月 24 日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/92431?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title

3 点要約

1. 大規模修繕工事における談合と不透明な構造

マンションの大規模修繕では、設計事務所や管理会社が工事会社からリポートを受け取り、特定業者に高額で発注する「談合構造」が常態化しており、管理組合が不当に高い費用を負担するケースが多発している。

2. スマート修繕による透明な発注プロセスの提供

スマート修繕は、管理組合と工事会社をつなぐプラットフォームとして、複数の工事会社からの見積もりを比較・分析し、適正価格での発注を支援。管理組合から費用を取らず、工事会社からのマーケティング費用で運営されている。

3. 創業の背景と業界改善への思い

創業者の豊田氏は、自身のマンションでの不透明な工事発注経験をきっかけに業界の問題を実感し、より公正で納得感のある取引を実現するためにスマート修繕を立ち上げた。業界の体質改善を目指す姿勢が根底にある。

概要

①DeNA 発のベンチャー・スマート修繕豊田賢治郎氏は「談合構造が温存されている以上、適正価格での工事は実現しない」と断言する。

——スマート修繕は大規模修繕工事のプロセスを透明化し、素人同然のマンション管理組合が適切な費用で工事を発注できる仕組みをつくらうとしています。

豊田賢治郎氏：大規模修繕工事を手掛ける設計事務所・マンション管理会社が、工事会社からの「リポート」（キックバック）を見返りに、「チャンピオン」（出来レースで受注がすでに決まっている工事会社）に高値で受注させるケースが少なからず存在します。

当社の調べでは、大規模修繕工事において、市場価格より 2～4 割、時には 2 倍近くの金額となっているケースもあります。

ではなぜ、大規模修繕工事においてリポートが横行しているのか。リポートの存在が最終的に管理組合を損させてしまうのか。それは、業界構造を紐解けば理解できます。

②——どういことですか？

豊田：前提として、基本的にマンション管理組合は、不動産事情や工事価格に詳しくありません。

「設計監理方式」という、設計事務所が工事・工事会社を一元的に決めるという手法が採られることが多いです。その場合、組合が設計事務所を選ぶプロセスにおいてはコンペ方式を採用することがほとんどで、管理会社を通して複数の設計事務所が応募してくるという形になります。

この際、管理組合は「設計費用」「実績」といった数字で設計事務所を選びます。

組合から見るとコンペの中で費用が安く、実績も豊富な設計事務所を選びがちですが、そこに「談合」のリスクが潜んでいます。この時点で、工事費の具体的な金額までは決まっていません。ですから、どうしても

管理組合は設計費用と実績で他社に優っている設計事務所を選ぶ傾向にあります。

③設計事務所にとっては設計費用は安くても問題ありません。工事が決まり次第、工事会社からキックバックをもらえるからです。工事会社にとっても、キックバックの対価として、競争なく高値で工事を受注できるのは非常にメリットが大きいのです。

こうして「安い設計事務所を選んだ」とぬか喜びしているマンション管理組合が、設計事務所を決めた後に、工事費の詳細を初めて見るわけです。

「高いのかな、この金額は。競争入札したし大丈夫だろう」と組合は特に追及することもなく、工事は終わります。

④このスキームを有効活用する設計事務所は、どんどん競争力をつけていきます。

今度は別のマンションに対して、より安い金額で設計費用を提示することもできますし、工事会社からキックバックをもらえる以上、収益に困ることもない。このような形で長年、大規模修繕工事の現場では談合が常態化してきました。

⑤豊田：私たちはマンション管理組合と工事会社をつなぐプラットフォーマーとコンサルタントという2つの立ち位置を持っています。

スマート修繕には数百社の工事会社が登録していますが、これらの企業の信用状況などを独自審査して、条件をクリアした企業のみが受注できます。お客様は分譲マンションの管理組合や不動産ファンドなどが多いです。

⑥サービスの具体的な流れはこうです。

当社にお問い合わせ、お見積り依頼をいただいた管理組合のもとに出向き、コンサルタントがご要望をお伺いします。その後、エリア、物件規模、工事内容に合わせて登録事業者を複数ご紹介します。

見積もり進行する3社程度を選定いただき、現地調査を行った上で工事会社から当社に見積もりを提出いただきます。各工事会社から上がってきた見積もりを当社の専門家が独自の見積データベースを活用しながら査定し、横軸や過不足を揃えた上で比較した分析レポートを提出。工事会社による管理組合へのプレゼンも実施し、管理組合はそれらをもとに、工事会社を選ぶ、という流れです。

⑦私たちの収益源は、工事会社からいただくマーケティング費用です。

管理組合からは料金をいただきません（建物調査診断・長期修繕計画の作成、見直しは有料この無料というのがポイントで、管理組合は管理会社等に見積書が手元にある状態で、総会決議や契約、費用負担を必要とせず、相見積もりを通して適正価格かどうかを確認できます。

工事会社からは「下請けから元請けに近い立場になり、稼げるようになった」、管理組合からは「調査に基づいた透明性の高い値段を提示されて、納得できた」という反応をいただいております。

⑧豊田：私自身、住んでいたマンション管理組合の理事長になったことがきっかけです。輪番制で理事の順番が回ってきて、さらにくじ引きで理事長になっただけ。

ある日、管理会社から私に対して「塗装工事を発注するから承認して欲しい」という申し出がありました。その塗装工事は前年の総会において管理会社1社だけの見積もりだったことから総会承認が下りず、相見積もりを取ってみようということになっていたのです。

ところが、驚くべきことに、その相見積もりをとったのが件の管理会社自身だったのです。「管理会社の見積もりのほうが安い。総会決議通りに相見積もりしたので、管理会社への発注で承認して欲しい」と、新任

で何も分からない理事長の私に承認するように力強く促してきました。

⑨この時点で、「この業界はどこかおかしい」と思いました。この管理会社の杜撰な対応に理事会のほかの理事が激怒して、自分たちで相見積もりを検討しようということになりました。結局、建物の現状の劣化状況を調査したところ「工事自体が不要」ということが判明し、工事自体が見送りにになりました。こういう不条理がビジネスとしてまだ罷り通っているのかと驚いたのです。

そこで、「よりフェアな取引が実現するビジネスがあれば良いのに」と思ったのが、スマート修繕創業のきっかけです。私達の活動が、業界の体質改善に少しでも寄与できればと心から祈っております。

3. ■ マンション保険の「見直し」で保険料を4割超削減できたワケ 2025年12月16日

<https://yonaoshi-honpo.hatenablog.com/entry/2025/12/16/103821>

3点要約

1. 保険契約の見直しで大幅なコスト削減を実現

神奈川県のある18年のマンション管理組合が火災保険を見直し、保険会社の変更や契約条件の最適化により、保険料を年換算で約44%（約29万円）削減することに成功した。

2. 見直しの主なポイントは4つ

①管理適正化診断の受診による保険料の適正化、②年払いから一括前払いへの変更、③地震保険補償の見直し（付保率50%→30%）、④免責額の設定による保険料の抑制と将来の引受条件の改善が、保険料削減の主な要因となった。

3. 管理会社任せのリスクと管理組合の主体的な判断の重要性

管理会社が保険代理店を兼ねることによって利益相反が生じる可能性があり、管理組合が主体的に情報を収集・判断することで、無駄なコストや機会損失を防げることが示された。

概要

①先日、神奈川県のマンション（築18年目・59戸）で総会が開催され、現在加入している火災保険を中途解約し、別の保険会社に切り替えることが可決承認されました。

これによって、現在の保険料に比べて44%削減できました。年換算で約29万円のコストダウンです。なぜここまで保険料が変わったのか？ その理由について説明しましょう。

②【1】「マンション管理適正化診断サービス」の受診

この管理組合では、ご多聞に漏れず管理会社が保険代理店を兼ねているため、これまでこの管理適正化診断を受診していませんでした。

今回、当社の勧めで初めて受診した結果、A評価（85点）と高い評価が得られました。

その結果、現契約の補償条件とまったく同一条件でも最も有利な損保の場合、保険料が26%下がることがわかりました。

③【2】「年払い」→「一括前払い」への変更

現契約は5年の長期契約ですが、保険料の「年払い」を選択しています。

管理組合に一定の剰余金があれば、「一括前払い」を選択するのが普通です。

一括前払いの方が保険料が割安だからです。「一括前払い」への変更すれば、(1)で示した削減幅は、26% → 30% に増えます。

④【3】地震保険の補償条件の見直し

現契約では、この管理組合は地震保険にも加入しており、保険金も上限（火災保険金の50%相当）を選択していました。ただ、このマンションの周辺地域のハザード・マップを確認したところ、地震のリスクは「やや揺れにくい」（7段階中2番目に低いリスク）と評価されており、液状化のリスクもかなり低いことがわかりました。

また、地震保険の保険金は主契約の保険金の半額しかないにもかかわらず、保険料全体の約3割を占めていました。

そのため、地震保険の付保率の設定を50%→30%に引き下げてはどうかと提案しました。

⑤【4】免責額の設定

2019年以降、保険事故の実績件数に応じて次回更新時の保険料が変わる仕組みが導入されました。その結果、保険金受取日ベースで、所定の期間内に保険金を受け取った回数によって次回の引受保険料が変動することになりました。

そのため、下記の通り（保険会社の）「免責額」（＝自己負担額）を設定することで、保険料を削減しつつ、少額の事故保険金の請求を抑制することで次回の引受条件を有利にするのも有効だと提案しました。

理事会で審議した結果、個人賠償責任を除く保険を対象に免責額（1件につき5万円）を設定しました。

⑥「4つの見直し」を行った結果、新たな保険契約は以下のようになりました。

- ・火災保険金 1億4,850万円 現契約と同額（免責@5万円）
- ・地震保険金 4,455万円 火災保険金の50%から30%に引下げ
- ・施設賠償保険金 1億円 現契約と同額（免責@5万円）
- ・個人賠償保険金 3,000万円 現契約と同額（免責ゼロ）
- ・保険料（5年分） 1,824,110円 現契約（3,271,150円）から44%減額
- ・保険料＜年換算＞ 364,822円 現契約（654,230円）から44%減額

⑥「管理会社にお任せ」で、管理組合が蒙る「機会損失」は決して小さくない。

マンション管理会社が保険代理店を兼ねるのは「当たり前」のように考えられがちですが、そこには管理委託費や修繕工事と同様に、利益相反のリスクが潜んでいます。

- ・なぜ、無料のマンション管理適正化診断を受診していなかったのか？
- ・なぜ年払いを選択していたのか？
- ・なぜ地震保険金を上限額で設定していたのか？

これらの疑問は、保険料の最大化（＝管理会社の利益の最大化）と無関係でないはずですが。

2. ■福岡市マンション管理費トラブル 費用 9 倍差も 管理会社がマージン 2025 年 12 月 3 日

<https://www.nishinippon.co.jp/item/1430278/>

概要

①マンションの給水設備更新工事費についての複数社の見積書。

数百万円の開きがあった「マンション管理会社が、下請け業者への修繕工事の外注で法外なマージンを取っていた」。福岡市中央区の女性から、

(西日本新聞...有料会員限定です。 残り 1103 文字)

1. ■タワマン隠居 72 歳夫婦、修繕費倍増で破綻…SGO 編集部 2025 年 12 月 9 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/73950>

概要

3 点要約

1. 湾岸タワーマンション購入から 20 年後の想定外の負担

2000 年代初頭に約 8,000 万円で購入した湾岸タワマンの住民が、20 年後に修繕積立金と管理費の大幅な値上げに直面。月額支出が倍増し、年金生活では生活が困窮する事態に陥った。

2. 高額な維持費と将来のさらなる負担リスク

資材費や人件費の高騰、タワマン特有の修繕難易度により、今後も費用増加や一時金の請求が予想され、老後資金の枯渇や破産のリスクが現実味を帯びている。

3. 家族間の支援も難しく、精神的な孤立感も深刻

息子も住宅ローンや教育費で余裕がなく、親を支援できない状況。父親は助けを求めることをためらい、誤って「助けてくれ」とだけ書かれたメールを送信してしまうなど、精神的にも追い詰められている様子がうかがえる。

①憧れの「湾岸タワマン」購入から 20 年、老後資金を枯渇させた想定外の請求。

「父からのメールは、件名に『助けてくれ』とだけ書かれていました。普段は無口で、弱音など吐かない人です。何事かと思って電話しました」

都内のメーカーに勤務する浅井健一さん（45 歳・仮名）は、先月起きた出来事をそう振り返ります。

健一さんの父、隆さん（72 歳・仮名）と母の洋子さん（72 歳・仮名）が暮らすのは、2000 年代初頭の「湾岸ブーム」で建設された、都区内湾岸エリアに建つタワーマンションです。

当時、定年を数年後に控えていた隆さんは、退職金と貯蓄を合わせ、約 8,000 万円で高層階の部屋をキャッシュで購入しました。

②父は『人生の成功者の気分だ』なんて笑っていました。

ローンもないので、年金生活でも余裕を持って暮らせると、私も思っていました」

しかし、購入から 20 年が経過した今年、事態は急変しました。管理組合の総会で、修繕積立金と管理

費の大幅な値上げが可決されたのです。

「もともと管理費と修繕積立金で月額 4 万円ほど払っていました。それが、昨今の資材高騰や人件費の上昇に加え、タワーマンション特有の難易度の高い修繕工事が必要になったとかで、一気に倍近い 8 万円台になると通知が来たそうです」

隆さん夫婦の世帯年金は月額およそ 24 万円。そこから約 10 万円が「家賃」のように消えていくことになります。食費や光熱費、医療費を差し引けば、手元にはほとんど残りません。

さらに恐ろしいのは、この値上げが「最後」とは限らないことです。

「父が管理組合の理事に聞いたところ、長期修繕計画の見直しによって、5 年後にはさらに上がる可能性があると言われたといいます。

さらに、不足分を補うための『一時金』として、各戸に 100 万円単位の請求が来る噂もあるとのこと……」

「『このままでは破産する。マンションを売るしかないが、踏ん切りがつかない』とも。まあ悠々自適な老後を送るはずが、まさか自分たちを追い詰めるとは夢にも思わなかったでしょう」

健一さん自身、住宅ローンと子どもの教育費を抱えており、親を支援するほどの余裕はありません。そのことは隆さんも知っています。だからこそメールを打ったあと、子どもに助けを求めることを思いとどまり、メールを消そうとしたら間違えて件名だけの状態で送ってしまった…そのような経緯だったそうです。

タワマン

6. ■高層ビル・タワマン東京 23 区ランキング 3D 都市モデル集計結果 2025 年 12 月 20 日

https://toyokeizai.net/articles/-/924717?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

3 点要約

1. 東京 23 区の高層建物分布を 3D 都市モデルで分析

国土交通省の「Project PLATEAU」の 3D 都市モデルを用いて、東京 23 区の建物約 176 万棟を対象に、高さ 60 メートル以上と 100 メートル以上の建物数を区ごとに集計した。

2. 高層建物は都心 3 区に集中

60 メートル以上の建物は全体で 1713 棟あり、その約 48%が港区・千代田区・中央区に集中。100 メートル以上の建物も 614 棟中 56%がこの 3 区にあり、都心部に高層ビルが偏在していることが明らかになった。

3. 千代田区は高層ビル比率でトップ

建物総数に対する高層建物の割合では、千代田区が約 2.22%で最も高く、港区・中央区も 1% 超。対照的に、世田谷区や練馬区などは高層建物が極めて少なく、低層住宅が広がる地域であることが示された。

概要

①国土交通省の 3D 都市モデル「Project PLATEAU」のデータを使い、東京 23 区を建物単位で集計し直してみた。

航空測量などに基づいて作られた 3D 都市モデルで、建物や道路などが立体的なデータとして収録されている。東京 23 区の建物約 176 万棟を対象に集計した。ここから建物ごとの高さを取り出し、高さ 60 メートル以上の建物数、高さ 100 メートル以上の建物数、建物総数を区ごとに算出している。60 メートル以上はおおむね 20 階級以上の中高層で、一般的なタワマンションもここに含まれる。

明確な定義はないが、100 メートル以上は「超高層ビル」に相当するイメージだ。

②3D 都市モデルのデータは 2020 年度版に基づいており、それ以降に完成した高層ビルやタワマンションは反映されていない。また高さは PLATEAU に登録された値であり、各ビルの公称値とは差がある場合がある。

③まず高さ 60 メートル以上の建物数を区ごとに並べると、上位はやはり都心 3 区が独占する。

1 位は港区で 381 棟。100 メートル以上の建物も 170 棟に達する。六本木ヒルズなど、港区内の超高層街を思い浮かべれば納得の数字である。

2 位は千代田区で 247 棟。100 メートル以上は 108 棟となった。千代田区は建物総数自体は約 1.1 万棟と少ないが、その中に高層オフィスビルが密集しており、「少数精鋭型」の超高層オフィス街になってい

る。

3位は中央区で201棟。100メートル以上は63棟。日本橋・銀座のオフィス・商業系のビルに加え、晴海・勝どき周辺のタワーマンションもカウントされる。

④高さ60メートル以上の建物は、23区全体で1713棟あった。

このうち港・千代田・中央の3区だけで829棟、約48%を占める。100メートル以上の建物に絞ると全体で614棟だが、そのうち341棟、約56%が同じ3区に集中していた。

都心3区に高層ビルが集まっていることが、数字のうえでもはっきり表れている。

⑤60メートル以上がどれくらいの割合を占めるか」という視点も重要になる。

建物総数に対する60メートル以上の棟数の比率を計算すると、千代田区が約2.22%でトップに立つ。

港区は約1.35%、中央区は約1.25%前後でこれに続く。

千代田区は建物の数こそ少ないが、その中で高層ビルの占める比率が非常に高い。

港区と中央区も高層ビル率は1%を超える。

世田谷区は、建物総数が約17万9000棟と23区でもトップクラスの規模だが、60メートル以上の建物は19棟にとどまる。

高層ビル率は約0.01%で、練馬区や杉並区、葛飾区などと並んで、ほぼ「2～3階建てが延々と広がる低層住宅都市」

5. ■誰もやりたがらない管理組合理事長、不動産投資家には旨味だらけ 澤田亮 2025年12月8日

https://www.rakumachi.jp/news/column/388433?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

3点要約

1. 理事長就任はマンションの実態を深く知る好機

マンション管理組合の理事長になると、収支報告や修繕履歴、長期修繕計画などの情報にアクセスでき、管理会社とのやり取りを通じて物件の実態を把握できる。不動産投資家にとっては、物件調査のコストをかけずに詳細情報を得られるメリットがある。

2. 理事として得た情報は売買判断に活用可能

理事会で得られる情報は、将来の修繕積立金の改定予定や管理費の過不足など、重要事項調査報告書では把握できない背景事情を含む。これにより、売却や購入のタイミングを有利に判断することが可能となる。

3. 空中族の短期的視点が管理運営に悪影響を及ぼす

空中族は築浅物件を短期保有して売却益を狙うため、修繕積立金や管理費の値上げに反対しがちで、理事に立候補してまで阻止することもある。こうした行動はマンションの長期的な健全運営を妨げる要因となる。

概要

①マンション管理組合の理事長に就任するというのは、「誰よりもそのマンションのことに詳しくなれるチャンス」である。

管理会社は毎月、月次報告として理事長に対してマンションの収支状況や点検報告内容を送ってくれる。これは管理会社との管理委託契約に規定されているため、わざわざ依頼せずとも送られてくる。

質問にも答えてくれる。

過去の総会議案書（総会で審議・決議する事項をまとめた書類）や議事録、修繕履歴や当時の工事見積りも確認することができる。

そして、長期修繕計画やそれに基づいた積立金の過不足を確認できる。

②不動産投資家であれば、物件の価値を把握するために多くのコストをかけることもあるだろう。マンション理事長となってしまうと、管理会社に物件調査を行わせることができる。

不動産投資と調査項目はそれほど変わらないだろう。

理事長は、別段の定めがなければ理事会の議長となる。

管理会社が議案等を準備してお手盛りの理事会となることも多いが、希望・要望を申し入れて運営することも可能だ。

その他、設備工事の内容やタイミングについて意見することもできる。他の理事の意見もあるものの、荒唐無稽なものでなければ採用されることもあるだろう。

③マンションの知識が、売り時・買い時を判断する材料となる。

株の場合は、上場企業の未公開情報を知ったうえで売買することは、インサイダー取引として制限されている。しかし、マンションの理事役員になり、知り得た情報を使って、そのマンションを売買することは何の問題もないのだ。

④修繕積立金の過不足は、理事役員にならなくとも、売買取引時に管理会社に依頼して提出される重要事項調査報告書と長期修繕計画で確認できるはずだ。

ただ、それだけでは修繕積立金が不足している「経緯」はわからない。数年後の大規模修繕工事時に一時金を徴収する予定なのかもしれない。

もしくは高齢の区分所有者が多くて合意形成ができず、改定（値上げ）できていないのかもしれない。はたまた、ただ理事会の怠慢で改定しておらず、総会で議案として出せばすぐに改定できるのかもしれない。

こうした事情は、原則、重要事項調査報告書に書く必要がない。

総会で決議された内容は管理会社が記載してくれることもあるが、理事会で決まった内容は必ずしも明文化されず、申し送りされている場合もある。

管理費等の過不足、将来の問題などを先んじて知り、売買の判断材料にすることはできる。

⑤不動産投資家と似たような立ち居振る舞いをする「空中族」には良い印象はない。空中族とは、マンションに住みながら転売を繰り返し、その売却益を得る人々を指す言葉だ。

価値の下がりにくい高層階を好み、古くなれば売却し、新しいマンションに移り住むからその名前が付いたという。空中族が行う売買行為自体には何の違法性もない。

ただ、不動産投資家と空中族には決定的な違いがある。それは「目先にとらわれているかどうか」だ。

空中族は、判を押したように新築もしくは築浅物件を購入し、5年から長くても10年程度で売却しようとする。私には、大規模修繕工事が行われ修繕積立金が改定（値上げ）される前に売却したいという思惑があるように見える。経験上、空中族はほぼ100%、管理費および修繕積立金の値上げに反対する。

⑥賢明なマンション管理組合は、大規模修繕工事前に、早めに修繕積立金の改定を検討する。

また、管理費は不足することがないように、1年～数年分は余剰金を残すように設定されている。インフレの時代、余剰金があっても毎年の収支のバランスを考え管理費を値上げすることもある。

しかし空中族はこれらを許さない。場合によっては理事に立候補し、管理費等の値上げについて屁理屈をこねて阻止しようとする。彼らにとってマンションの未来など眼中にない。売却することが決まっているから、マンションにお金を残す道理がないのだ。

（マンション管理士・澤田亮）

4. ■ マンションが直面する「二つの老い」 修繕積立金不足を防ぐには 2025 年 12 月 17 日

<https://news.jp/i/1373842833975738639#>

概要

①広島市西区にある約100戸が入る7階建てマンション。築51年とは思えないほど外壁はきれいだ。4回目の大規模修繕工事が9月に終わったばかり。ひびやくすみが目立っていた外壁を塗装し、床や屋根の防水工事をした。

②このマンションは管理会社に頼らず、大規模修繕工事を実施した。

住人14人で修繕委員会を立ち上げ、3年で30回ほど会合を開催。外壁の色などは住人にアンケートして決めた。副委員長の男性(77)は「従来の工事は理事経験者たち数人で決めることもあったが、今回は適正に修繕しないと維持できないという危機感を多くの住人が共有していた」と振り返る。

③費用は修繕積立金の残高内の9千万円だった。

男性は「自分たちで設計事務所を選んだ。管理会社に任せると高額になり、技術に対する不満の声も上がっていただろう」と説明した。

（中国新聞社）

3. ■ 鉄壁のセキュリティのはずなのに…タワマン理事長が耳を疑ったワケ 2025 年 11 月 29 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/73664>

概要

①竹中信勝『タワマン理事長？ある電通マンの記録？』（ワニブックス）一部紹介

管理人室と繋がっているインターホンがけたたましく鳴り管理人が「先ほど住民の方から通報があって発覚

したのですが、不審者が侵入しました。

防犯カメラの映像を確認したいので、理事長に立ち会っていただきたいのです」とのこと。

時間をかけて何十台もある防犯カメラの映像を早回しで確認したものの、不審者は見当たりません。被害がなかったため、警察への届け出の提出は見送りました。

②「1階のトイレで悪質なイタズラです」と管理人から連絡が入りました。タワマンには、共用部にトイレを備えているところが多く、基本的には住民と住民を尋ねてきたお客様が利用するためにあります。トイレに収納してあった予備のトイレトーパーが3個、便器の中に投げ込まれていたそうなのです。まずはトイレ清掃の際、予備のトイレトーパーがあるかどうか確認し、その日時がわかるよう書き込んだ紙をドアに貼り付けること。これにより定期的にチェックしていることをアピールし、抑止力に繋がります。

もうひとつは、防犯カメラの向きをトイレに繋がる通路が映るよう修正すること。

③後日まさかの犯人が判明。急展開です。管理人から聞いた話では、マンションの出入り業者の男が犯人だったそうなのですが、なぜわかったのかまでは教えてくれませんでした。

（名探偵、管理人 竹中 信勝 タワマン理事長）

2. ■ 老い先短いから値上げしないで高齢住人 修繕積立金 3 倍の決断のワケ 2025 年 12 月 1 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/73666>

3 点要約

1. 修繕積立金の不足が深刻化し、値上げが不可避に

コンサル会社の財務分析により、現行の修繕積立金では将来的に赤字が確実であり、修繕費用を賄うには一時金徴収や借入が必要と判明。資産価値の維持のためにも、積立金の大幅な見直しが求められた。

2. 住民への丁寧な説明と合意形成の努力

理事会は修繕積立金の3倍値上げに向けた臨時総会開催を決定し、住民への理解を得るために少人数制の説明会を6回実施。住民の不安や疑問に真摯に対応し、丁寧な対話を重ねた。

3. 過去の無策が現在の負担増に直結

住民からは高齢者の負担や値上げ幅への不満、過去の理事会の対応不足への疑問が寄せられた。現理事はその責任を感じつつも、将来の財政健全化のために苦渋の決断を進めている。

概要

①管理組合ではマンションの長期修繕計画に関してコンサル会社を選定し、長期修繕費用の概算と長期修繕終了後の財務分析を依頼していました。

修繕積立金を値上げせずにいた場合、財政は確実に赤字に転落することでした。

修繕積立金が不足する部分は、一時金としてその都度管理組合員から徴収するか、借入金で賄うしかありません。

一時金として徴収する場合、管理組合員である住民からの支払いが滞ると修繕自体が実行できなくなります。そうするとマンションの資産価値は当然落ちていく一方で、売却しようとしても買い手がつかない可能性も。

②何度も何度もコンサル会社にシミュレーションを依頼しました。

今後 30 年を想定し、マンションの財政が赤字にならないためには、現在の修繕積立金を 3 倍に値上げする必要があるということです。

中途半端な値上げでは、将来的に再び大幅な値上げが必要になります。

その第一歩として、「修繕積立金の値上げ提案に向けた臨時総会」の開催について、理事会の承認を得ました。

管理組合員である住民に対して事前の説明会を行う必要がありました。コロナ禍で少人数で説明会を複数回実施することになりました。説明会を 6 回実施することは、気力・体力ともに削られる仕事でしたが、少人数制で住民に丁寧な説明ができ、結果的にはよかったのではないかと、今では思っています。

③組合員から投げられた質問に最初は言葉を選びながら答えていましたが、何度も説明会をしていくともう立板に水。

ある高齢の女性からは「私はもう老い先短いから、値上げをしないでほしい」と懇願され、答えに窮する場面も。次の大規模修繕を行うまでには十年近く時間がありますし、修繕積立金の値上げに協力したとしてもその恩恵を受けられない可能性があることを懸念したのでしょう。

私も同じ立場になれば、同じ質問を投げかけるかもしれません。そうした思いが瞬時に頭の中を巡り、なんと答えればいいのか言葉に詰まりました。

その他にも「値上げは仕方ないかもしれませんが、いくらなんでも 3 倍は異常ですよ。2 倍じゃダメなんですか？」など、さまざまな質問や意見が飛び交いました。

「どうしてこれまでの理事会は修繕積立金の値上げをしてこなかったんでしょうか？」という質問を受けたときは、非常に耳が痛かったです。「私も知りたいくらいです！」と言いついたくらいでした。私も管理組合の役員になるまで無関心だったため、残念ながら、過去の経緯を語れる人は管理人も含めて一人もいません。過去の理事会を責めるつもりはありませんが、彼らが見直しをしてこなかったおかげで、今回の大幅な値上げに踏み切らざるを得なくなったのです。

ぼつぼつ恨み言をこぼしながらも無事に説明会を終え、臨時総会の前の大きなハードルはなんとかクリアすることができました。

（竹中 信勝 タワマン理事長）

1. ■理事長草むしりで〈月 7 万円〉節約…タワマン管理知られざる実態 2025 年 11 月 30 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/73665>

3 点要約

1. 管理会社の対応範囲には限界があり、追加費用が発生する

マンション管理会社は契約に基づく業務のみを行い、それ以外の作業（例：草むしり）は別途費用

が必要。外注業者を使うため、簡単な作業でもコストがかさむ。

2. 屋上の雑草が建物劣化の原因に

タワマンションの屋上に生えた雑草がコンクリートに亀裂を生じさせ、将来的な漏水リスクとなることが判明。理事長自ら草むしりを行い、その後は予算を調整して定期的に管理会社に依頼するようにした。

3. 理事長の自主対応がコスト削減に貢献

修繕の手続きが煩雑で時間がかかる一方、管理会社が外注を通じて利益を得る構造もあり、理事長が自ら修理に対応することで迅速かつ経済的な解決が可能となった。経験を積むことで対応力も向上した。

概要

①竹中信勝『タワマン理事長？ある電通マンの記録？』（ワニブックス）

管理会社に管理を依頼している我がマンション。

エントランスの床が汚れたらきれいにしてくれるし、ドアが故障したら修理してくれるし、なんでも管理人がやってくれます。

いつもの流れでマンション敷地内の草むしりもお願いしたところ、やってくれませんでした。急にシビアな線引き。

管理会社は契約外の仕事はやってくれません。追加の費用を払えばもちろん対応してくれますが、清掃などは基本的に管理会社から外注した業者が行っているので、費用が発生するのです。

②この発端は、管理人に「理事長、屋上に草が生えていて、何とかしないと将来漏水の原因になりますよ」と言われたことです。

それまで屋上になど行ったことがなく、そこに草が生えているなんて想像もしていませんでした。

タワマンの屋上には非常用のヘリポートがあり、普段は鍵がかかっている場所で、一般の住民が気軽に近づくことはできない場所です。管理人の案内で初めて屋上に上がってみると、雑草がかなり密集して生えていました。タワマンの屋上にはもちろん土はありませんが、溜まった雨水や、落ち葉や鳥の糞、虫の死骸などが堆積したところに根を生やして、コンクリートの間にどんどん入り込んでいくのです。雑草が生えたコンクリートにはたくさんの亀裂ができ、建物を傷める原因になると聞いて震えました。

③ちなみにタワマンションの屋上は風が強く、たとえ草むしりであっても作業時には命綱をつけてするそうなので、費用が高くなるとのことでした。

仕方がないので、理事長である私みずから草むしりすることに。その後は年何回か他の予算を削り、草むしりも管理会社にお願いしたのは言うまでもありません。

④管理人が「修理手配中」の紙をベタリと貼ったまま、なかなか修理が進まない。

この遅れの原因は、タワマン内における、ものごとが決定し実行されるまでの複雑なプロセス。

はじめに管理組合の修繕委員が問題を把握し、続いて委員から修繕を依頼された管理人が業者を選定。さらに複数の見積もりを取ってから、ようやく発注が行われます。面倒な手続きのわりに、実際の修理作業は案外シンプルなことが多いです。少しの手間で解決できる問題も少なくありません。

⑤ではなぜ問題がややこしくなるのかというと、そこにはひとつのカラクリがあります。

管理会社は外注業者に修繕を依頼することで利益を得ているため、簡単に済ませられる修理であっても、

業者を介するほうが望ましいわけです。イージーな修繕ひとつでもビジネスが絡みます。

⑥業者を待つ時間を無駄にせず私が即座に対応すれば、さまざまなコストを削減できます。初めこそ不慣れでしたが、水回りの修理や配管の詰まり解消など経験を積むうちにスキルが向上。自分で言うのもなんですが、今ではお手のものです。

環境

3. ■ 景観ぶち壊しマンション開発、名所で起きた“想定外”の舞台裏 2025 年 12 月 5 日

<https://encount.press/archives/902969/#>

3 点要約

1. 「夕やけだんだん」前のマンション建設に景観損失の懸念

東京・谷中の人気スポット「夕やけだんだん」前で進行中のマンション建設に対し、SNS 上で「夕焼けが見えなくなる」「景観が損なわれる」といった批判が広がっている。

2. 住民説明会は実施され、法的には適正に進行

マンション開発は荒川区と台東区の境界に位置し、両区で住民説明会が行われた。一部計画変更もあり、大きな反対運動は起きず、法令や条例に基づいて適法に進められている。

3. 開発の在り方に対する制度的課題も指摘

荒川区議は、現行の規制のないマンション開発の進め方に問題があるとし、地価高騰や公共施設不足などの影響を懸念。街づくりには長期的視点と公共性の確保が必要だと訴えている。

概要

①人気スポット「夕やけだんだん」前で進行中のマンション開発に、ネット上で「景観を損なう」と疑問の声が上がっている。

区議や地域住民に、一連のマンション開発の経緯や問題点を聞いた。

②「建設中のマンションがこんなに大きいとは思わなかった。夕やけはもう見えない。先月下旬、夕焼けだんだん前で建設中のマンション画像が SNS 上で拡散。投稿は 8000 件を超えるリポスト、3.2 万件の“いいね”が寄せられるなど大きな反響。

③近隣に住んで 20 年以上になるという 60 代の女性は「もう見慣れた景色で特に気にかけてもいなかったけど、いざ見られなくなると残念。ここまで圧迫感があるのは想定外。事前に説明を受けた完成予想図では、もう少し街並みと調和している感じだった」と率直な思いを吐露。

谷中銀座商店街で飲食店を営む男性は「マンションができればそれはそれで街は活気づくかも。観光客だと困った人もいるから、居住者が増えた方がいいという人もいる。その辺は難しいところ」

④昨年 6 月、荒川区議会で同所のマンション開発について取り上げた日本共産党の小島和男区議は、「大きな反対運動などは起こらなかったというのが正直なところ」

「あの辺りはちょうど区の境界にあたり、マンションの建設予定地で景観のいい坂の上は荒川区ですが、周辺の谷中銀座商店街は 8 割が台東区。先に台東区側の地域住民への説明があり、昨年 4～5 月になって荒川区の住民に対する説明会がありました。たまたま同時期に、全く別の案件であった 2 棟のマンション計画が相次いで進行したことも一因。住民説明会の後、ウィルローズ谷中銀座の方は当初の 8 階建てから 7 階建てに計画変更されましたが、一部を除き大きな反対意見もなく、あとは個別の説明で了解

を得たという形になりました」

最初に住民説明会が開かれたのは 2024 年の 4 月 15 日。両マンションの開発は、住環境条例や市街地整備要綱なども踏まえ、地域住民の理解も得た上で適法に進んだという。

小島区議は、ネットの声だけでここから計画を白紙に戻すことは現実的ではないとしたうえで、「今の規制のないマンション開発の在り方そのものは問題だと思っている」と口にする。荒川区ではマンションが増えすぎて地価が高騰し、従来のような庶民が住めない、保育所や学校が足りないといった問題も起こり始めています。マンション開発自体が悪いとは言わないが、バランスは必要。規制緩和の中で、もうかればいいと建てまくり、後々の問題は自治体の責任と丸投げする現状は問題です。街づくりは長期的な視点で、公共の在り方を見据えながら進めるべきです」

⑤ウィルローズ谷中銀座を手がける都内のデベロッパーの担当者は 5 日、ENCOUNT の取材に「弊社は関連法令、条例等の遵守、地域社会の皆様にも十分配慮した商品企画・商品設計を行っております。ウィルローズ谷中銀座におきましても、複数回開催した住民説明会において住民の方に説明を尽くしてご理解いただき、荒川景観アドバイザーの方からのご意見を踏まえた開発を進めております」と文書回答。

これまでに景観に対する直接の問い合わせは来ていないとした上で、「今後につきましても、住民の方からのご意見につきましては真摯に対応していく所存でございます」としている。

2. ■東京・谷中銀座《夕焼けだんだん》の隣にマンション建設 2025 年 12 月 8 日

https://toyokeizai.net/articles/-/922152?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

3 点要約

1. 「夕やけだんだん」前のマンション建設に景観損失の懸念

谷中銀座の名所「夕やけだんだん」近くで進む 7 階建てマンション建設により、夕焼けの景観が損なわれるとの声が上がリ、SNS でも大きな反響を呼んでいる。

2. 日本の都市景観と規制の課題

日本では土地所有者の権利が強く、欧米のような景観規制が機能しにくいと、統一感のある街並みが形成されにくい。景観法はあるものの、実効性のある地域は限られている。

3. ノスタルジーと現実の都市開発のはざまで

谷中の景観は「伝統的」とされるが、実際には戦後の新しい街並みであり、ノスタルジーに基づく感情的な反対だけでなく、日照や街の質の変化、住宅需要といった現実的な視点からマンション建設の是非を議論すべきだと指摘されている。

概要

①東京都台東区の、1950 年頃から続く昔ながらの商店街「谷中銀座」にある「夕やけだんだん」が話題だ。谷中銀座商店街に通じる階段のことで、ここから美しい夕やけが見られる場所だった。

その隣に高層マンションが建つらしく、その夕やけがもう不十分にしか見られなくなるかもしれないからだ。「ウィルローズ谷中銀座」という。7 階建てのマンションで、2026 年 5 月下旬に竣工予定だという。

②なぜ日本ではヨーロッパのような統一した街並みが生まれないのだろうか。

日本では伝統的に土地所有者の権利が強く、「街全体で景観を維持していこう」という意識は弱い。東京の街を空から見ると、高い建物と低い建物が混在していて、非常に統一感がない。それぞれの土地所有者が好きなように自身の建物を設計しているからだ。

欧米などでは「土地は神から与えられたもの」という認識が強いために、公共性が強く意識されていて、土地所有者に対する規制が厳しい。そのため、市街地にしても比較的統一された街並みが生まれやすいのだ。

また、観光地のような場所であれば、なおさらその規制は強くなる。

③日本でも 2005 年に景観法が施行され、自治体が景観条例をつくるようになった。

しかし、欧米並みに規制が機能している地域はまだ限られ、兵庫県の芦屋市など、例外的な存在にとどまる。

④そもそも、夕やけだんだんの景色は守るに値するほど「美しい」ものなのだろうか。

そこからの景色は、さまざまな商店の看板が突き出ているし、だらしなたるむ電線に、電柱も見えている。視線の先には大小様々なマンションが見えていて、本来の意味で「いい景色」なのか、疑わしい。伝統的な都市景観の観点から考えるなら、正直、これは「美」ではない。どちらかといえば「猥雑」すぎる風景だ。

⑤こんなことを言うと、「いやいや、この景色がどうのこうの、じゃなくて、そこが昔からある伝統的な景色だからいいんだよ。それをマンションが壊すなんて、もってのほかだ」という人がいるだろう。

そういう人には、こう言いたい。そもそも、谷中銀座が誕生したのは 1945 年。戦後の闇市からスタートしている。都市の景観としては新しく、欧米の「歴史ある街並み」とは、比ぶべくもない。しかも「夕やけだんだん」という名称は、エッセイストの森まゆみ氏が 1990 年に命名したものである。わずか 30 年ほどの歴史しかない。大きなスケールで見れば、谷中銀座自体、新しいのである。「昔ながらの風景」だからこそいい、というのは通用しない。

谷中は、こうした我々の「ノスタルジー」感情を喚起させるのである。

しかし、現実の都市はノスタルジーではない。

マンションが建つのを感覚的に批判する（そして、それをマスコミが PV 稼ぎに利用する）のではなく、現実的にマンションを建てることの是非を検討すべきだと思う。

⑥谷根千エリア（谷中・根津・千駄木）の住民が危惧するように、マンション建設による日照の問題や、外国人による投機目的でのマンション購入といった負の側面もある。

また、都市論では「街の活気はごちゃごちゃした低層の建物で生まれる」と主張している人もいる。

商店街が顕著なように、谷中は基本的に街全体が「低層の建物」で構成されているから、そこに高いマンションが建つと谷中の街そのものが質的に変わる……というおそれもある。

一方、谷根千エリアは人気であり、住宅需要も高い。そこに新しく住む人が増えれば街の活気がさらに生まれるかもしれない。その意味ではマンション建設の利点もあるはずだ。

いずれにしても、このような建設的な観点からこのマンション建設について考えたい。

⑦何より怖いのは、そうやって本質的な検討がなされないままマンションが建ち、そこで起こったいろいろな

問題を忘れていくことだ。というか、たぶん、そうなる。おそらくこうやって騒いでいるのは今だけで、タワマンができれば結局、多くの人はマンションのあるタヤけだんだんの景観に慣れていく。そして、また別の「下町再開発」の話題に首をつっこむだけである。

日本の都市は、そのように良い意味でも悪い意味でも「忘却」の歴史の上に成り立ってきた。

「タヤけだんだん騒動」を俯瞰的に見るなら、日本の都市はそのような歴史を繰り返してきたことを、私たちに突きつけている。

（谷頭 和希 都市ジャーナリス）

1. ■高島平タワマン計画 既存棟望めば転居部屋確保 家賃上昇不安対応 2025 年 12 月 17 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/456515>

3 点要約

1. UR は希望者全員に団地内転居先を確保へ

高島平団地のタワマン建替計画に伴い、UR は建替対象の 33 街区住民のうち、団地内の既存棟（継続管理区域）への転居を希望する全員に住まいを確保する方針を示した。

2. 住民の意向は分かれ、家賃未定が不安材料に

アンケートでは 530 世帯中 56% がタワマンを希望し、33% が継続管理区域を選択。家賃や間取りは 2029 年以降に提示予定で、今後の希望変更も見込まれる。

3. コミュニティの分断や利便性低下への懸念も

高齢住民からは、移転によるコミュニティの崩壊や、駅から遠く商店街も少ない継続管理区域の不便さを懸念する声が上がっている。UR は利便性向上策としてスーパー誘致や移動手段の整備を検討中。

概要

①タワマンに建て替える計画をめぐり、都市再生機構（UR）は、同団地内の別の既存棟への転居を希望する住民全員に転居先の部屋を確保することを明らかにした。希望者は高島平団地内に住み続けることが可能になる。（増井のぞみ）

②転居先となるのは、同団地内で改修しつつ管理していく「継続管理区域」の既存棟。

建て替え対象の 33 街区（7 棟 1955 戸）から数百メートルの 26～28 街区（14 棟 3410 戸）がそれに当たるという。ただ、現時点では、既存棟への転居を希望する 33 街区住民は多数派ではない。

③UR は今年 8～10 月、タワマンの概算家賃と間取りは 2029 年以降に示すとした上で、転居先についてアンケート。

選択肢は（1）タワマン（2）継続管理区域（3）高島平団地以外の UR 賃貸住宅（4）UR 賃貸住宅以外の住宅－だったが、33 街区の 530 世帯の回答結果は、（1）タワマン 56%（2）継続管理区域 33%（3）高島平団地以外の UR 賃貸 6%（4）UR 賃貸以外 1%－だった。

④家賃判明後に継続管理区域を希望したら必ず住まいを確保するのか尋ねると、UR は

「継続管理区域への移転を希望される皆さま全員が移転できるよう移転先を確保していく。そのために、現在、継続管理区域の一部では、移転先住宅の確保のために定期借家契約期間の定めのある契約による入居者の募集をしているところ」

などと回答した。

⑤33 街区に住む佐野逸弥さん（85）は「住民のほとんどが年金生活者なので継続管理区域に行かざるを得ないだろう。古い団地の空き部屋に住民を放り込むことでこれまで築いたコミュニティーがバラバラに壊れてしまう」と懸念する。

国民の住まいを守る全国連絡会（住まい連）の坂庭国晴代表幹事は「団地をタワマンに建て替えるのは異質。

高島平駅近くでスーパーと商店街が二つずつあり利便性が最高の 33 街区から、住民は望まない移転をさせられコミュニティーが壊される。自治会などさまざまな住民グループに対して、コミュニティー形成の支援が欠かせない」と話す。

継続管理区域は商店街の空き店舗が多く、駅から離れている。UR は「継続管理区域についてはスーパーマーケットの誘致やモビリティ（移動手段）の導入など、お住まいの方の利便性の向上に向けた方策を検討していく」とする。

外国人

4. ■ 1 億円超え都内新築マンションを買っているのは？ 意外な外国人 2025 年 12 月 15 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/12150440/?all=1>

3 点要約

1. 東京の新築マンション購入で台湾人が最多

2025 年上半期に東京 23 区で新築マンションを取得した外国在住者の中で、台湾からの購入が 192 件と最多で、中国（30 件）、シンガポール、香港、英国が続いた。

2. 台湾人の購入増加は地政学リスクと円安が背景

台湾人による購入増加の背景には、中国の武力侵攻への不安からの資産分散や、円安による東京のマンション価格の割安感があるとされる。

3. 中国人の購入実態は表面化しにくい構造

中国では海外送金に厳しい規制があり、個人での不動産購入が難しいため、日本法人を通じた間接的な購入が行われている可能性があり、国の調査では実態が把握しきれていない。

概要

①11 月 25 日、国土交通省〈不動産登記情報を活用した新築マンションの取引実態の調査・分析について〉を発表。

2025 年 1～6 月の間に、東京 23 区で新築マンションを取得した外国在住者のうち、もっとも多かったのが台湾で 192 件。

2 番目が中国の 30 件、あとはシンガポールや香港、英国と続く。台湾人による東京のマンション購入は、3 年前から急に増えているが、

②台北市に本社を置く信義企業グループの日本法人「信義房屋不動産」「東京のマンションは国交省の調査どおり大人気です。

理由としては、やはり中国による台湾への武力侵攻の可能性が払拭できないことがあるでしょう。そのために、資産を国外に分散しておきたいと考えている資産家が少なくありません。親日家も多いですからね。

もう一つは、最近の円安で東京の新築マンションが相対的に安くなっていることも挙げられるでしょうか」（営業担当者）実際に、大手銀行のレポートにも、東京のマンションは台北より 4～5 割安いとあり、向こうの人からすれば“お得感”があるのだろう。

③また、中国人の購入者が少なく見えるのは、別の理由もある。

「ここ数年、中国から国外に個人が送金する場合、厳しい規制がかけられているのです。現状では、年間 5 万ドルが上限ですから、頭金にもなりません」

「目端が利く中国人ビジネスマンは早くから金を海外に持ち出しており、日本に拠点を持っていたりする。

例えば代表者の名前を日本人にして設立した会社名義で購入すれば、本当の買い主は調べようがあり

ません」(同)

国の調査だけでは浮かび上がってこない実態があるようだ。

(週刊新潮 2025 年 12 月 11 日号)

3. ■外国人向けマンション「白紙」市が業者側の見通し示す 福岡 2025 年 12 月 2 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASTD12TP0TD1TIPE006M.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

3 点要約

1. 外国人向けマンション建設計画が白紙撤回の見通しに

福岡県朝倉市で計画されていた外国人向けマンション建設が、地元住民の強い反対を受け、建設予定地の所有会社が事業者に「協力できない」と伝える方針を示し、計画は白紙撤回の方向となった。

2. 住民の反発と市への抗議が拡大

計画発表後、市には約 1250 件の抗議が寄せられ、地元ではデモや署名活動も実施された。市長も花火大会への出席を見送るなど、計画は地域社会に大きな波紋を広げた。

3. 事業者は計画縮小を表明するも不信感は払拭されず

事業者は当初の 2 棟から 1 棟への縮小や「国籍を問わず販売」との方針転換を表明したが、住民の不安や反対は収まらず、市は今後の動向を注視しつつ、必要に応じて住民説明会の開催を求める姿勢を示している。

概要

①福岡県朝倉市で主に外国人への販売を想定したマンション建設計画について、市は 1 日の定例会見で、計画が白紙撤回される方向との見通しを示した。

建設予定地の所有会社が近く、開発事業者と面会し、「反対の声が強く、建設に協力できない」と伝えるという。

事業者が昨年 5 月、地元住民対象の説明会を開き、14 階建て 2 棟を建設し、290 世帯 705 人が居住する計画を明らかにした。

入居者は中国が 40%、香港・台湾が 40%、日本・韓国が 20%を見込み、将来的に計 6 棟の建設を検討していた。

②事業者は中国を拠点とする企業グループという。

ただ、県の開発許可は得られておらず、現地では既存建物の解体などの動きは見られない。

市にも約 1250 件の電話やメールが殺到し、ほとんどが「なぜ市は反対しないのか」など抗議する内容だったという。

「市長に抗議しよう」との SNS 上の書き込みもあり、林裕二市長は 9 月 20 日に開催予定だった地元恒例の花火大会への出席を取りやめた。

③事業者は 10 月 9 日、「(マンションは) 国籍を問わず広く販売する」「移住を推進する目的はない」

とホームページ上で表明し、計画も 1 棟（164 戸）に縮小した。

だが、11 月 9、16 日には計画に反対する人々が地元でデモを展開。

同 27 日には市内の女性が市民 2395 人の署名を市に提出し、市全体を対象にした住民説明会の開催を求めた。

④建設予定地の所有会社はゴルフ場運営会社の関連企業。ゴルフ場関係者が集まる懇親会で 11 月 5 日、所有会社の代表が「事業に協力する話は白紙に戻す」と発言したとの報道があり、市が運営会社などに確認したところ、所有会社が年内にも事業者に対し、「建設には協力できない」と正式に伝えることがわかった。

市は当面、事業者の動きを見守り、白紙撤回されない場合は事業者在市全体を対象にした住民説明会の開催を求めるといふ。

⑤ゴルフ場関係者によると、所有会社は 5 年ほど前、中国を拠点とする企業グループと資本提携した。使われていないゴルフ場の土地を有効活用する点で、双方の利害が一致したという。

2. ■千葉八千代台団地の外国人入居者の現状と共生努力 週刊現代 2025 年 12 月 17 日

<https://gendai.media/articles/-/161155#>

3 点要約

1. 八千代台団地は高齢化と空き家増加に直面

1957 年に誕生した八千代台団地では、現在約 2 割が空き家となっており、敷地の管理や棟長制度の維持が困難になっている。組合は制度の見直しや理事の確保に苦慮している。

2. 外国人入居者の増加と共生への取り組み

全国の団地同様、八千代台団地でも外国人入居者が増加傾向にあり、組合はゴミ出しルールの周知や多言語対応、日常的なコミュニケーションを通じて共生を図っている。

3. 団地が国際交流の場として機能し始めている

外国人と日本人の子どもたちが一緒に遊ぶ姿も見られ、団地が自然な国際交流の場となりつつある。組合はその様子に手応えを感じており、地域の多文化共生に前向きな姿勢を示している。

概要

①千葉県に八千代台団地が誕生したのは団地創成期とされる 1957 年のこと。

「今の八千代台団地の全戸数は 116 戸で、自宅として使用している人は 8 割ほどになります。古株の方もいますが、最近は子どもの頃に団地で過ごした人が戻ってこられるケースや新しく入居される方もいます。残りの 2 割は所有者はいるものの空き部屋状態。難しいのは空き家の敷地内の手入れです。手つかずの状態になっているので、どうやったらキレイに保てるか組合としても思案しています」

②「空き家が増えたことで、かつては 1 棟に 1 人が担っていた『棟長』制度が建設当時のように機能するのが難しくなっています。今後は 2 棟に 1 人という形に変えるなど見直しを行う予定です。同時に様々な事情から組合への入会、新たな理事に手をあげる方も少なくなっているため、こちらも枠組みの変更

を模索しています」(同前)

③全国の団地で急増しているのが外国人移住者だ。東京・中野区にある鷺宮西住宅では約 680 戸のうちおよそ 150 戸に外国人が入居。その数は全住民の 3 分の 1 にのぼっている。

埼玉県川口市の芝園団地では外国人入居者が半数以上を占めるなど、団地は国際的なベッタウンとなりつつある。八千代台団地にも外国人入居者も増えており、組合も共存を目指した対応に追われているという。

④今のところ八千代台団地で暮らす外国人世帯のかたは 10 戸に満たない程度ですが、今後は間借りだけではなく、所有者という形も含めて増えていくと思っています。

国籍も中国、ベトナム、フィリピンなど様々です。

組合も手探りで対応を続けています。

ゴミの出し方一つとっても違うので、住民である理事が声をかけ、団地でのゴミ出しルールをきちんと伝えるようにしています。管理費の集金についても説明はチャット GPT で英語やその国の言語に翻訳し、請求するようにしています。また普段から挨拶などでコミュニケーションも取るようにしていますよ」(同前)

⑤「最近では外国人入居者のお子さんと日本人のお子さんが遊んでいたりと、お互いの家を行き来する場面も見かけます。そういうときは組合としての活動が報われたような気持ちになります。団地が子どもたちの国際交流の場になってくれていると嬉しいですね」(同前)

1. ■埼玉県川口市【芝園団地】住人 6 割が外国人。共生の工夫 2025 年 12 月 4 日

<https://suumo.jp/journal/2025/12/04/213192/>

3 点要約

1. 外国人住民の増加と多文化共生の取り組み

芝園団地では住民の 6 割以上が外国人となり、多国籍化が進行。言語や文化の違いによるトラブルもあったが、「芝園かけはしプロジェクト」などの地域活動を通じて、住民同士の交流やルールの共有が進み、共生の基盤が築かれている。

2. 自治会と地域活動の多様化と柔軟な運営

自治会では外国人住民も役員として参加し、宗教や生活スタイルに配慮した柔軟な運営が行われている。防災連携やスポーツ・文化イベントを通じて地域のつながりを強化し、自治会加入促進にもつなげている。

3. 高齢化と孤独死への対応が今後の課題

日本人住民の高齢化が進み、孤独死や介護の問題が深刻化。自治会は UR や地域団体と連携し、見守り活動など高齢者支援の体制づくりに取り組む必要性を感じている。

概要

①川口市の芝園団地。住人の 6 割以上が外国人です。当初は、言葉や文化の違いからトラブルとなることもありましたが、外部ボランティアの力も借りて共存・共生を模索し始めて約 10 年。活動の成果と課

題に、今後の日本における多様な人たちとの共生のヒントがあるかもしれません。

②「芝園団地」は、総戸数 2454 戸のマンモス団地。

1978 年の建築から 40 年以上が経っていますが、ボランティア団体・芝園かけはしプロジェクトの圓山さんによると「芝園団地は比較的空室率が低い」そう。

実際に団地内を歩いてみると、確かに通行人も多く、活気があると感じました。建物の維持は UR 都市機構が担っており、2 年前に耐震補強済み。管理は行き届いている印象です。

敷地内には商店やスーパー、クリニックなどの施設もあり、日々の生活は団地内で完結できるほど“小さなまち”を形成しています。

③この活気を担っている背景の一つは、全入居者の 6 割以上を占める外国人です。

中国人が圧倒的に多いのですが、今ではイスラム圏や南アジア圏の人も増え、多国籍化が進んでいます。行き交う人々の会話から聞こえるのは外国語であることもしばしば。エスニックな食材を扱うお店もところどころにあり、まるで異国に迷い込んだような不思議な感覚に襲われます。

④地域の活性化に寄与しているのは、2015 年に発足した芝園団地の地域課題解決や、住人同士の交流を目的とした「芝園かけはしプロジェクト」です。

当時の芝園団地の自治会役員が、外国人と日本人の交流に力を入れていきたいと学生たちに声掛けしたのがきっかけでした。高校生を含む学生メインで構成され、代表を務める圓山王国さんは創立時からのメンバー。

「最初は住人の交流を目指す活動を中心に行ってきましたが、私たち自身も住人の皆さんと交流する中で、課題の解決に直接関与していくことにも活動が広がっていきました。コロナ禍で一時、思うように活動できない時期を経て、多文化や多世代とのつながりの大切さを改めて痛感し、地域の課題解決を目指して活動を継続しています」（圓山さん）

外国人も日本人もなるべくみんなが対等な立場で対話できる場づくりも、芝園かけはしプロジェクトの活動の一環です。

月に 1 回程度、大人から子どもまで世代や国籍を超えて気軽に交流できる場として「多文化交流クラブ」を開催。これまでに住人同士でそれぞれの国の料理を楽しみながら交流を図るランチ会や、防災グッズを紹介しつつ、気軽に食事をしながら防災について伝える会などを企画してきました。

机にお菓子を並べて休める場を提供する「ひまつぶ荘」は、地域の民生委員や UR のコミュニティ、地域包括支援センターなどと連携しながらつくった、地域住民が気軽に集まれる場です。日本人高齢者を中心とした利用が進んでいます。

⑤芝園団地に 50 年近く暮らしている自治会長の田邊良家さんによると「外国出身の人たちは言葉や文化が違い、日本の習慣に慣れていない人が多いので、時に日本人住人とトラブルになることもあった」とか。一番多いのは、ゴミ出し問題。

「かつてはゴミ置き場でないところでもゴミが捨てられていたり、割れたガラスが散らかっていたりしたこともあった」そうです。また、子どもたちが走り回る足音や敷地内の公園で夜遅くまで夕涼みがてら話す声がうるさいなどのトラブルになったことも。

⑥しかし、それらのトラブルを全て外国人 vs 日本人の争いごととするのは「状況を正しく捉えていない」との声も。

「生活音などの問題は、世代や家族構成の違いによる部分もあり、単純に国の文化の違いと一括りにして良いわけではありません。またゴミ出し問題も、日本人でも別の自治体に行くと出し方のルールが違って混乱することがあるように、単純にわからない、知らないから起きてしまう面もあるのではないのでしょうか」（圓山さん）

⑦そこで、まずは芝園団地に暮らす人たちにルールを知ってもらう必要があると、芝園団地自治会と芝園かけはしプロジェクトで「芝園団地のみんなの生活のヒント」というパンフレットをつくりました。

当初は外国人向けの説明資料の体裁でしたが、2020 年に完成した最新版は、日本人を含む芝園団地に暮らすみんなに向けられたものです。

国籍は関係なく、同じ団地に暮らす上で守ってもらいたいことや、困り事が起こったときの相談先、災害が発生した場合の対応の仕方など、暮らしに必要な情報が載っています。各住戸に配られたほか、団地内の UR 都市機構事務所にも置かれ、新たに入居する人に内容を説明して、理解した上で入居してもらうようにしているそうです。その効果もあってか、「近ごろでは以前のようなトラブルがかなり減ってきている」そうです。

⑧芝園団地の自治会でも現在、役員を務める 11 名中 4 名が、中国やバングラデシュなど、アレックスさん「私が役員になったころも既に自治会に加入する人が減っていて、役員のなり手もあまりいなかったのですが、役員として参加することで、より地域とのつながりを感じられるようになりました」

自治会への加入は任意で、役員は月 1 回の定例会議やイベント時などに集まれる人が参加する、ゆるい活動スタイル。

アレックスさんは宗教上の理由で日曜に会議があるときには午後から出席しているそうです。

⑨自治会の活動は、近隣の 4 町会との防災連絡会を 30 年以上続けていて、市の職員や市議会議員が勉強のために参加することもあるとのこと。

また、芝園団地のある地区はスポーツが盛んで、団地内の公民館には体育館があり使用料も安い人気です。

自治会も文化的活動やスポーツ関係イベントに携わり、最近では高齢の日本人に代わって中国や韓国の人たちと一緒に競技に出たりしているそうです。お祭りでは子どもから高齢者まで楽しめるよう、商品券などが当たるくじ引きの企画も。くじ引きができるのは、自治会に加入している人のみです。

自治会の加入者は現在も 188 世帯（2025 年 7 月現在）と低迷気味の中、新規会員獲得の機会にもなっていると言います。

⑩「日本人の住人だけを見ると、70 代～80 代の高齢者が大半です。外国出身の住人や芝園かけはしプロジェクトのような若い人たちが加わることで、イベントが開催できたり、お祭りに参加してもらったりして大変助かっています」（田邊さん）

今後の課題として自治会内であがるのは「高齢化」を背景にしたものです。

親は他界し、兄弟や親類など頼れる身寄りのない人も増えてきています。

特に病気や孤独死のリスクは切実な問題です。各自で介護サービスを利用したり、民生委員が見回りをしたりしているケースはあるものの、巡回は月に 1 回程度。

自治会として「ゆくゆくは見守り活動のようなことも必要になるだろう」と田邊さん。

孤独死を防ぐための方策を考えなければなりません。自治会も UR 都市開発機構や芝園かけはしプロジ

ェクトのメンバーとともに、高齢化に対応していこうとしています。

（和田 文（りんかく））

建て替え

1. ■ 築 50 年超多摩川住宅 ホ号棟が大規模マンション 7 棟・全 900 戸完成 2025 年 12 月 2 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/2068035.html>

概要

①住友不動産らは、1968 年に建てられた「多摩川住宅 ホ号棟」のマンション建替事業について、25 年 10 月 7 日に II 工区(289 戸)が竣工し、全 900 戸が完成したと発表した。

大規模多摩川住宅は、東京都住宅供給公社により 1968 年に完成。総敷地約 50ha、賃貸住宅 1,826 戸、分譲住宅 2,048 戸、計 3,874 戸の団地で、12 階建ての高層建築、大型店舗の導入、野球場、テニスコート、公園、小・中学校 3 校を含む、公社初のマンモス団地となった。

②築 40 年を目前にした 2005 年頃に、住民の発意で始まった事業。

建物の老朽化や設備の経年劣化に加え、高齢化が進む中でも 5 階建ながらエレベーターがないなどの課題があった。

また一部の棟で耐震強度不足があることなどから、建替えの検討が進められた。

「一団地の住宅施設の規制」がハードルとなったものの、容積率、建蔽率、高さ制限の緩和を受けることにより、380 戸(11 棟)から 900 戸(7 棟)のマンションへの建替えが可能となった。

③新マンションの規模は地上 12 階建。

「多摩川住宅地区」地区計画エリア内の建替え第 1 号物件となる。

③シティテラス多摩川では、37,000m² 以上の敷地の中で、空地率約 55%、緑化率約 25%とし、約 3,800 本の中高木を配置。地区公園、地区広場、コミュニティ街路による景観形成を特徴としている。また、前面棟は多摩川を望む、南向き系中心の住棟配置とした。共用施設はオープンラウンジ、コミュニティルーム、ゲストルーム、テレワークルーム等を設けている。

団地再生等

4. ■ 築 70 年超のボロボロ団地なぜ満室？オーナーに聞いた"仕掛け" 2025 年 12 月 20 日

https://toyokeizai.net/articles/-/923785?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

3 点要約

1. 団地の老朽化と再生の必要性

高度経済成長期に建設された多くの団地が老朽化し、高齢化や空室の増加、地域コミュニティの衰退といった課題を抱えており、再生が急務となっている。

2. 門司港 1950 団地の再生事例

築 70 年以上の旧畑田団地は、月額家賃 1 万円で DIY 改修可能な物件として再生され、学生や事業者が自由に空間を活用。入居率 100%を達成し、地域の雰囲気と調和した再生モデルとして注目されている。

3. 団地再生の可能性と制度的課題

非住宅用途への転換や柔軟な貸し出しによって、団地の再生と地域活性化が可能である一方、公営団地では法的制約があり、制度の見直しが求められている。

概要

①築 70 年超なのに入居率は 100%、月 1 万円で入居できる団地が福岡県北九州市にある想像以上に老朽化が進んでいました。

いったい誰がどんな目的で借りるのでしょうか。取材しました。

② 築 70 年以上でありながら、入居率 100%となった大人気の団地が北九州市門司区にある。1951 年に建設された「旧畑田団地」だ。今は「門司港 1950 団地」という名称でも呼ばれている。部屋ごとに用途はさまざまで、カフェを開こうと考えている人や学生が卒業制作として改修している部屋もあった。

③「団地の再生」のあり方や、ストック（既存・中古）建築物の活用促進を見据えた、リノベーション（大規模改修）とコンバージョン（用途変更）のあり方を考えるうえで、大変貴重な事例と考えられるため、ここで詳しく紹介したい。

④同団地は福岡県住宅供給公社によって建設されたもので、鉄筋コンクリート造の A 棟（4 階建・24 戸）と、コンクリートブロック造の B 棟（2 階建・10 戸）の 2 棟からなる。公社は、建築寿命を 70 年と定めていたことから入居募集を停止。最後の住人が退去した後は「空き団地」となっていた。

⑤想像以上に老朽化した建物だった。

⑥「配管・配線は劣化していたが、壁が厚い壁式工法だったこともあり、建物の構造体はまだ使える」と判断した吉浦ビルの吉浦隆紀さんは、解体・建替ではなく、建物を改修して再生することを選択した。

⑦入居率 100%を実現できたのは、月額家賃が 1 万円という点が大きいだろう。

取材時はさまざまな改修が進行中だったが、興味深かったのは学生が部屋を借りていたケース。1 階にあるその部屋は、床を取り外して、そこに床下暖房を配置する大がかりな改修を行っていた。複数人で月額家賃 1 万円を支払うため、負担が限りなく小さく済む。完成した部屋は、卒業制作の作品にもなるのとのことだった。

⑧何か事業を始める時には、事業採算性を重視するために計画を立て、それに基づいて準備や作業を行うことは普通。しかし、この団地の改修にはそんな様子はほとんど見られない。街の雰囲気と同様に、あくまでゆったりとした時間軸のなかで作業が進められているのだ。

⑨それはあくまで入居者や、筆者のような傍観者の視点であって、不動産の所有者たる吉浦さんにとっては採算性は大切だ。

⑩吉浦さんは「元々、90 万円で購入した物件ですし、月額 1 万円の家賃は 3 年間の限定です。その後は 3 万円にするなど徐々に家賃を上げていくことなどで、10 年で黒字化できる見通しが立っています」と話していた。

このように自信を示すのは、吉浦さんがこれまでに築古物件を再生してきた実績があるからだ。

今後は、旧畑田団地のような再生の取り組みを継続することで、主に九州において築古物件の管理戸数を 1 万戸にまで拡大するという構想を吉浦さんは持っている。

⑪高齢化が進んでいる。そのためエレベーターがない建物については上層階が空室になることが多く、それが空室率が高くなっている要因の 1 つとされている。

旧畑田団地の再生の取り組みは、この団地上層階の空室改善のヒントになるのではないかと筆者は考える。

さずがに家賃 1 万円は無理かもしれないが、それなりに抑えた家賃で、例えば起業を目指す人たちに貸し出すことで、若い世代が団地内に入出入りをするようになり、それによりコミュニティが元気になる、というイメージだ。

⑫公団の団地ではすでに非居住用途の入居者にも部屋を貸し出すことが認められているというが、公営団地ではそれが法律上認められていないのだという。

国や自治体は今、地方創生・再生の一つに団地再生を掲げており、取り組みを進めているが、だったら公営団地についてもより柔軟な部屋の貸し出しのかたちがあってもいいはずだ。

⑬団地は、小中学校や公園が近くに設けられているなど、とくに子育て世帯にとっては暮らしやすい環境が整っている。この物価高の世の中に、比較的低い家賃で入居できるのも魅力の一つだ。もちろん、設備や間取りの点で不自由を感じることも多いだろうが、最近は退去時の修繕義務がない DIY 可能な部屋や、リノベーション済の部屋も一部で供給されるようになっている。

⑭築 70 年以上という旧畑田団地の取り組みは、やり方次第では、老朽化はもちろん、最寄り駅から遠い、交通アクセスが不便、エレベーターがないなどといった団地の課題を克服し、住民あるいは利用者呼び込むことで再生につなげられる可能性を感じさせた。

（田中 直輝：住生活ジャーナリスト）

3. ■3920 戸マンモス団地が進めるコミュニティ再設計 2025 年 12 月 21 日

https://toyokeizai.net/articles/-/924480?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

3 点要約

1. 町田山崎団地で若年層の呼び込みと地域活性化を推進

UR 都市機構は、築 50 年以上の町田山崎団地で若年層の居住促進を目的に「U35 割」や無印良品とのリノベーションを導入。YADOKARI 社と連携し、地域イベント「まちやま まるごと スコアレ」などを通じて、住民参加型のコミュニティ形成を進めている。

2. 住民主体のイベントと情報発信による地域づくり

イベントは出店者が企画段階から関わり、地域の若者を「コミュニティビルダー」として任命。SNS での情報発信や大学生の参加を通じて、高齢者と若者の交流を促進し、多世代が関わる居場所づくりを目指している。

3. 駄菓子屋の再生による地域のサードプレイス創出

かつて団地に住んでいた設計士が、閉店予定だった駄菓子屋を継承し、シェアキッチンやフリースペースを併設した新たな地域拠点として再生。子どもや親世代の交流の場として機能し、地域のにぎわいづくりに貢献している。

概要

①1968 年（昭和 43 年）から入居が始まった「町田山崎団地」は、JR 横浜線・小田急小田原線「町田」駅からバスで約 15 分（バス停は 6 カ所ある）に立地する、全 116 棟、3920 戸の大規模団地。多くが 5 階建ての階段室型の住棟で構成され、広大な敷地内にはスーパーマーケットや商店街、集会所や広場・公園などが揃っている。

商店街と緑色の広場の部分が、「まちやま まるごと スコアレ」の会場だ。

バス停近くの「センター広場」と商店街沿いに移動する「ぼんぼこ広場」がメイン会場で、この日は会場 MAP 図中の 1～4 や 7～8 の出店やタイムスケジュールによって変わるステージやイベントなどが開催されていた。

「手芸カフェ」に集まる人たちが、作品を販売しているのだという。毎月、団地の商店街にあるシェア会議室に茶菓子を持ち込んで、それぞれがなにかしらの作品を制作している。

メンバーは、団地の住人もいれば周辺の住人もいて、毎回 3～6 人が集まっているそうだ。

②イベントの企画運営をしているのは、YADOKARI 株式会社の「まちやまプロジェクト」の面々だ。

この日は自らも、団地を探検して植物を集めたり、団地あるきをしながらベストポイントでピクニックをしたりといった、子どもたち向けのイベントを行っていた。

③UR 都市機構は、エレベーターのない階段室型の住棟では、高齢者が居住しづらい上層階に若い世代を呼び込みたいと、これまでに、人気インテリアショップと提携した住戸リノベーションや 35 歳以下の個人が居住する場合に 3 年間家賃を割引くといった「U35 割」を導入するなど、若い世代の居住を促す施策に取り組んできた。

この団地でも、2017年から無印良品と提携したリノベーション住戸「MUJI×UR 団地リノベーション」の取り組みを始め、「U35 割」制度も導入している。

2015年から防災イベント「DANCHI Caravan in 町田山崎」（隣接する JKK 町田木曽住宅と共同開催）を実施するなど、地域参加型のイベントを継続的に開催し、団地の自治会や商店会とも良好な関係を築いてきた。

④「新しい団地の日常風景をつくりたい」と考え、1年半前から YADOKARI 社と連携を始めた。YADOKARI は、町田市役所跡地の芝生広場「町田シバヒロ」で多彩なイベントなどを開催し、コミュニティ形成の支援を行うなどの実績もあり、UR 都市機構では鶴川団地でも連携事業を行っていた。

こうした経緯で連携を始めた YADOKARI が、UR と共に実証実験と位置付けたのが、「まちやま まるごと スコア」だ。

⑤イベントの開催にあたって、出店者は単に場所を借りるだけでなく、オンライン会議などを通じて企画段階から関わる仕組みにしている。

「出店者にプロジェクトを“自分ごと”としてとらえてもらい、主体的なプレーヤーとしてコミュニティづくりに参加してもらいたいから」と木村さん。

⑥さらに、未来団地会議で団地を盛り上げる重要な役割を果たすメンバーに、「コミュニティビルダー」がいる。プロジェクトでは、地域に密着し、地域の情報を集めたり、情報を SNS で発信したりする若者を募って、コミュニティビルダーに任命している。桜美林大学のサークルが出店やダンスパフォーマンスなどでイベントに参加している。首藤さんは、大学入学と同時にこの団地に住み始め、そのころから団地のイベントにも参加していた。この団地のコミュニティビルダーに任命されたのは首藤さん一人で、若い世代に地域の魅力を発信するために、Instagram で商店街の店舗紹介などの情報を掲載したり、イベントに参加したりしている。

「団地には高齢者が多く、若い世代との交流が重要。この団地が、たくさんの人の居場所になればいいと思って活動している」という。

⑦「まちやまプロジェクト」では、イベントを実証実験と位置付けているだけに、毎年、活動結果を検証・評価し、次年度の計画を立てている。

その内容は「まちやま通信」に盛り込み、団地の全戸にポスティングすることで共有している。

⑧今では珍しい駄菓子屋の「ぐりんハウス」の店主、除村千春さんに話を聞いた。

除村さんは3代目店主だそうだが、相続によるものではない。

除村さんは、小2までこの団地に住んでいて、この駄菓子屋に通いつめていたが、ネットニュースでこの店が閉店すると知った。久しぶりに訪れて後継者を探していると聞き、心が動かされた。

駄菓子屋は、子どもたちの大切なサードプレイスとして機能しているので、それがなくなることの大きさを感じたからだ。

当時、横浜で設計の仕事をしていた除村さんは、自分の拠点をここに持とうと決断し、3代目店主となって設計事務所兼店舗を開業した。

引き継いだ店は、一部をシェアキッチンとイートインのためのフリースペースに改修した。シェアキッチンは、子どもと一緒に訪れた大人がそこで販売されるスイーツやフードを食べられるサービスという観点もあれば、シェアキッチン利用店に固定客がつけばその店目当てで来店し、駄菓子屋の存在を知ってくれるという観点も

あり、相乗効果を狙ったものだ。

ただし、開店後すぐ新型コロナが蔓延し、イートインが厳しくなったため、テイクアウトとフリースペースの機能分けをしている。

2. ■団地ブームが再来！昭和式ハイカラ住居の魅力とは？ 2025 年 11 月 30 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10211802?page=1>

3 点要約

1. 団地が現代的に再評価され、若者や家族に人気

無印良品や IKEA とのコラボによるリノベーションや、著名クリエイターの再生プロジェクトにより、団地が現代のライフスタイルに合う住まいとして注目されている。

2. 団地の魅力は住環境とコミュニティの豊かさ

広々とした敷地、風通しの良い間取り、自然との共存に加え、自治会による祭りや見守り活動など、人とのつながりが団地の大きな魅力とされている。

3. 再生事例や支援制度で団地の活性化が進行中

「U35 割」や「子育て割」などの家賃支援制度に加え、茶山台団地の図書館化や団地ウェディングなど、地域コミュニティを活性化する取り組みが入居率向上に貢献している。

概要

①団地が、令和の今、再び注目を集めている。

今は現代のライフスタイルに合わせ、リノベーションされたものも。無印良品や IKEA などとコラボした団地もあり、若者やファミリー層からも大人気となっている。

さらに、日本を代表するクリエイターたちが再生を手がけるなど、今、団地のアップデートが止まらない。

②団地をこよなく愛す、建設家の吉永健一氏は、団地の魅力について「1 番は、団地が住宅としてのクオリティがすごい高い」と語る。

「森の中に住宅が建っているような感じで、建物前はすごく広い。間取りは窓がすごく多い。今のマンションはトイレやお風呂に窓がないのが普通だが、団地は基本的にある。風通しも、日当たりもいい」。

「『もう古くなってんじゃないか』っていう話もあるが、インテリアや外壁も直したりしてるので、きちんと今の設備に入れ替えてる。それと人との繋がり、コミュニケーションがある。昔からの繋がりがあるから、お祭りや、最近だと高齢化の見守りなど、団地の中の自治会でやっている」

と紹介。

③お得な制度もあるといい、「UR の例を言うと、若い方がなるべく入ってほしいということで、35 歳以下なら 3 年間家賃を減額する『U35 割』。子育て中、最長 9 年間 20%減額する『子育て割』。親世帯や子世帯の近くに住むと最長 5 年間減額する『近居割』がある」と説明した。

④吉永氏に、“推し団地”ベスト 3 を紹介してもらった。

第 3 位は、千葉県松戸市の 1960 年に入居開始した「常盤平団地」。「『スターハウス』という Y 字型住

棟が現役で活躍中。特徴ある外観から『団地の花』とも呼ばれている」。

第2位は、神奈川県横浜市の1970年に入居開始した「洋光台団地」。

「隈研吾さんと佐藤可士和さんが監修してる。歩道橋がついていて、その下で人がくつろいだりできるようになっている」

「団地はすごくベーシックでいいということを、今の人たちに受け入れてもらえるために仕立て直す、染め直すとか、そういう考え方で作り直している」。

第1位は、大阪府吹田市の1965年に入居開始した「千里青山台団地」。

「団地って、真っ平らなところに建っているイメージがあるが、ここは元々、山のところに建っている。なので真っ平らにするのが難しいとかで、どうやって建てようかを工夫した。だから森の中にぽつんぽつんと建つ、軽井沢のようになっている」

④高齢化に対しては再生プロジェクトが進んでいる団地もあり、「大阪の堺の方の『茶山台団地』では、高齢化で空き部屋が多かったが、集会所を図書館として、お子さんが絵本を読みに行く場所になっている。そこにお母さんも一緒に行って、同じ悩みを共有するコミュニティができています」。

また、住民の結婚を祝う「団地ウェディング」もあり、下落していた入居率が上昇し、団地に活気が溢れているという。

⑤吉永氏は、「団地が好きだと言っている人が当然住んでいるが、もうちょっと外側に広げて、家を選ぶ選択肢の中に入れてもらいたいと思う」と述べた。

（『ABEMA Prime』）

1. ■横浜市 横浜の団地で進むバリューアップの取組 2025年12月

https://www.city.yokohama.lg.jp/kanko-bunka/kanko-event/eventannai/kyoku-sa-gasu/kenchiku/danchiforum_2025.html

概要

①団地向けフォーラム：横浜の団地で進む「バリューアップ」の取組

～未来への一歩！実例から学ぶ「向上」のヒント～

2026年1月17日（土）13時30分～16時

②今回のフォーラムでは、各団地で実施されている様々な課題解決に向けた取組事例や大学と連携した活性化の取組を紹介するとともに、講演団地等との交流会を実施します。

団地を活性化したい、若年層を呼び込みたい、団地の支援制度を知りたい方々は、ぜひご参加ください。

③主催・共催 横浜市建築局 運営委託：横浜市住宅供給公社

民泊

3. ■ 民泊スタートガイド【前編】～民泊の基本と3つの種類を徹底解説～2025年12月7日

<https://anabuki-m.jp/group/%e3%81%82%e3%81%aa%e3%81%b6%e3%81%8d%e3%82%b9%e3%83%9a%e3%83%bc%e3%82%b9%e3%82%b7%e3%82%a7%e3%82%a2/62546/>

概要

①「民泊」とは、自宅やマンションの一室、または一棟を旅行者に貸し出す宿泊サービスのことで、地域の暮らしを体験できることから、インバウンド需要や長期滞在ニーズに応える新しい宿泊スタイルとして注目されています。

②代表的な制度は次の3つです。

1. 住宅宿泊事業法（民泊新法）

年間180日以内の営業制限がある。届出制なのでオンラインで申請できます

2. 旅館業法（簡易宿所営業）

通年で営業できる。許可制であり、保健所や消防署の検査が必要です。

設備基準も厳しく、例えばスプリンクラーや避難経路の確保などが求められます。

初期投資や手間はかかりますが、長期的に安定した収益を目指すなら有力な選択肢です。

3. 特区民泊

最大の特徴は、営業日数の制限がないこと。対象エリアが限られる

2. ■ 民泊不可マンションなのに住民が「闇民泊を合法的に追い出す方法」2025年12月8日

<https://nikkan-spa.jp/2133265>

3点要約

1. 闇民泊への対応は段階的な法的手続きが必要

民泊が「共同の利益」に反するとして、まずは「行為の停止」を求め、効果がなければ「使用の禁止」、最終的には「競売の請求」と段階的に対応する必要がある。いずれも管理組合の決議が必要で、手間と費用がかかる。

2. 裁判は困難で調停に移行するケースが多い

裁判所は当事者間の調停を促す傾向があり、損害の金銭的証明がなければ訴訟は難航する。その間も民泊営業は継続される可能性がある。

3. 管理規約に民泊許可制と協力金制度を導入する対策も有効

民泊を許可制とし、協力金の支払いを義務付けることで、未払いを理由に訴訟が可能となる。弁護士

費用の請求条項も加えることで、管理組合の負担軽減と住環境の改善を両立できる可能性がある。

概要

①『戦わずして勝つ 不動産投資 30 の鉄則』（扶桑社刊）を上梓した村野氏が指南します。

闇民泊を追い出すには……。

時間はかかりますが、いくつかのステップがあります。

マンションの区分所有法の第6条では、区分所有者全体の「共同の利益」に反する行為が禁止されています。そこで、民泊が共同の利益に反するとして区分所有法第57条で「行為の停止」を求めます。迷惑行為をする区分所有者に対して、「やめて下さい」と正式に要求するものです。

この「行為の禁止」は管理組合の理事会決議可決で要求できます。

②「行為の停止」で止められない場合には、専有部の利用を禁止する「使用の禁止」を請求できます。管理組合の総会で特別決議の区分所有者数の4分の3以上かつ、議決権の4分の3以上の賛成で、この「使用の禁止」を請求する訴訟を行うことができます。

③「使用の禁止」でも止められない場合には、次に迷惑行為を行う区分所有者の建物・土地の権利を強制的に競売する「競売の請求」ができ、特別決議の賛成が必要です。

「行為の停止」「使用の禁止」「競売の請求」のステップを踏まないことには、迷惑な住民が居ても追い出すことはできません。

競売にかかる際には予納金といって裁判所に納める費用も必要となり、稼働的にも金銭的にも負担が大きくなります。

④この訴えが裁判所に認められたとしても、裁判所からは当事者同士の話し合いである「調停」に持ち込まれるケースが多いようです。

その間も民泊を止めさせることはできません。

民事裁判で要求できるのは基本的には「損害を金銭で賠償させること」です。つまり、経済的な損害があることを証明できないことには、裁判は難しくなってきます。

⑤この法律のロジックを逆手に取る方法があります。

まず、管理規約に「民泊の許可」の条項を作ります。

民泊を行う場合には

「管理組合に届け出て許可を得る」

「毎月、管理組合に民泊協力金を支払う」

と定めるのです。

この際の金額は常識の範囲内であればいくらでも構いません。

設備を修繕したり、ゴミ置き場をキレイに清掃するのに使っても良いのです。「民泊があれば住環境が改善する」という方向性に進ませることが大切だと思っています。

⑥闇民泊を行う事業者はそんな規約はお構いなしに民泊運営をするでしょう。すると民泊協力金を滞納している状態となります。

つまり組合側は「本来払わなければいけないものを支払っていない」として裁判を起こすことができるのです。

さらに、管理規約に弁護士費用等も請求できるような項目を入れておけば、管理組合側には金銭面の

負担は無くなるでしょう。この方法は実は遠回りなようで、住人の方々と真っ当な民泊業者のそれぞれにとってメリットがあるのではと思っています。

1. ■ 電気代 20 万円超え事例も…民泊はワリに合わないと語る理由 2025 年 12 月 1 日村野博基

<https://nikkan-spa.jp/2131861>

3 点要約

1. 民泊はコストと手間が非常に大きい

仲介サイトや運営委託の手数料、光熱費、備品補充、設備投資などのコストがかさみ、収益が大きく削られる。さらに、年間 180 日という営業日数制限も収益性を低下させる要因となっている。

2. 利用者のマナーやトラブル対応が負担に

騒音やゴミの不適切な処理、残置物の処理など、利用者のマナーの悪さによるトラブルが多く、オーナーの対応負担が大きい。

3. 民泊は持続可能なビジネスモデルではないと判断し撤退

法規制の強化や運営の煩雑さ、周囲への迷惑を考慮し、著者は民泊を「割に合わない」として撤退。現在は通常の賃貸運用に切り替えている。

概要

①村野氏が「なぜ民泊をやめたのか」について語ります。私自身も不動産投資を行うなかで、所有物件を民泊向けに改装して実践してみましたが……。

やはり「普通に賃貸に出そう」という結論に至りました。

②まず、民泊は「かかるコスト」が非常に大きいのがネックです。

Airbnb に代表される仲介サイトに払う手数料は宿泊料の 15%、清掃や運営業務を委託する場合には加えて 10～30%ほどの手数料がかかります。宿泊料の 3～5 割程度が手数料としてかかると利益は大きく削られてしまいます。

Wi-Fi ルーターの設置は必須です。

民泊物件が多い地域では差別化のために部屋の壁紙を変えたり、家具を入れたり設備投資も行わなければなりません。

また、電気代や水道代も一般的な見込みよりも高かったです。もちろん光熱費はオーナー持ちですから、泊まる人は好き勝手に使います。

知り合いの民泊事業者さんは大枚をはたいて電気サウナを導入したのですが、常にサウナをフル稼働で暖められて月々の電気代は 20 万円を超えたそうです。

トイレトーパーやシャンプーなども「なんでこんなに使うの!？」というぐらいあっという間に無くなることも度々発生しました。

③泊まっていく利用者のマナーも、総じてあまり良くはない印象でした。

大声で喋るなど騒音の問題やごみ捨てのマナーもあまり守られず、分別していないゴミがそのままマンションの共用部に放置され、苦情対応などにも手間がかかります。

見過ごされがちなのが「残置物」です。なぜか部屋の中にいろいろなものが残されていました。残置物があるたびに、ユーザーに確認の連絡を入れて「忘れ物ではないですか？」「こちらで処分して良いですか？」と聞くのは、本当に面倒でした。

④これだけコストもかかり手間が多いのにも関わらず、通常の民泊は法律で貸し出せる期間が年間 180 日と決まっています。最大で年半分しか稼働できないとなれば収益性としての魅力は小さくなってしまいます。

民泊で稼働できない残りの期間はマンスリーマンションで貸し出すなどの対応になるのですが、その手間と面倒も発生します。

しかも、今後さらなる法改正が予定されており、自治体によってはより時期を短く夏季期間や年末年始のみに限定したり、管理人さんの常駐が義務付けられるといった話も出ています。

民泊はホテルや旅館と同じ土俵で戦うような状態になりつつあるのでしょうか。

⑤これらの理由から私は都市部での民泊はワリに合わないと判断しました。

ちゃんと近隣に迷惑をかけず、ゲスト（お客様）にも満足してもらおうとすると、ものすごく手間がかかるのです。

現状では、民泊は中間業者と利用者、それに周囲を気にしない事業者だけが得をする仕組みであり、受け入れ側の住民にとっては損が多い状況になっています。誰かだけが利益を得られる仕組みは持続可能性がないと私は考えていました。

ですから、「民泊は難しい」と判断して撤退した。

その他

13. ■親のマンションをどうする？ 子ども同士がもめないための「終活」 2025 年 12 月 21 日

<https://www.fnn.jp/articles/TSS/978000#>

3 点要約

1. 相続は家族関係を揺るがす可能性があり、終活の重要性が増している

講演者の岡村奈七江さんは、公務員時代に相続をきっかけに家族が対立する場面を多く見てきた経験から、早期の終活と遺言作成の必要性を強調している。

2. 親族間の不動産売買は税務上のリスクがあり慎重な対応が必要

特定の孫にマンションを売却する案に対し、岡村さんは贈与税や譲渡所得税のリスクを指摘。予備的遺言書の作成や遺留分の確保など、法的な配慮を踏まえた相続設計を提案した。

3. 遺言は相続トラブルを防ぐ“ワクチン”の役割を果たす

遺産分割事件は年々増加しており、親が亡くなった後に兄弟間やその配偶者間での対立が起きやすい。遺言書の作成は、こうしたトラブルを未然に防ぐ有効な手段とされている。

概要

①講演者の「なな行政書士法人」岡村奈七江さん（57）かつて公務員として用地買収に携わる中で、相続をきっかけに家族関係が崩れていく場面を目にしてきた。

仲の良かった家族が、金銭が発生した途端に対立する。

「相続は大変だな」と終活の重要性を感じたという。

②広島市南区にある岡村さんの事務所を訪ねたのは、84 歳の母親と 57 歳の娘。

両親はいずれも 80 代でマンションに 2 人暮らし。

子どもは長女（57 歳）と長男（54 歳）。長男には配偶者と子どもが、長女にも配偶者と 2 人の息子がいる。このマンションを誰に相続するか、両親は悩んでいた。

母親は「夫婦 2 人とも元気なら、施設に頼らず協力して暮らしたい」と話す。近くの賃貸に住む孫（娘の長男）にマンションを売り、自分たちが孫に家賃を払いながら住み続ける案を口にした。

一方、娘は「他にも孫がいるので、特定の孫だけに譲ると不公平感が出る。買わせてお金を払わせれば、他の孫も納得するのでは」と率直な思いを明かした。

③これに対し、岡村さんは慎重な判断を促した。

「親族間の売買はけっこうハードルが高い。なぜかと言うと、安くは売れない。時価より安いと贈与とみなされ、税金がかかる可能性がある。売却益が出れば譲渡所得税も発生します」

マンションの名義は父親なので、父が先に亡くなった場合は母が相続し、母が先に亡くなった場合には世話をしてくれる娘に相続させる“予備的な遺言書”を作成する。

一方で、息子には遺留分（最低限保障された遺産取得分）を確保する。相談を終えた母親は「帰っ

て夫に話し、できるだけ早く遺言書を作った方がいいかなと思いました」と語った。

④全国の家庭裁判所に申し立てられた遺産分割事件（遺産の分割について相続人の間で話し合いがつかないこと）は、2024 年度に約 2 万件。

前年度より約 1500 件増加した。

「遺産分割協議のときにお母様が話し合いができる状態ではなかったら、途端に相続の手続きが進まなくなる可能性があります。兄弟仲は良くても、親という防波堤がなくなり、配偶者が口を出して関係がこじれることも。遺言は、相続トラブルに対する“ワクチン”のような存在です」

（テレビ新広島）

12. ■埼玉県マンション 持ち主は死に、ポストはパンパンに 松本 洋 2025 年 12 月 25 日

<https://gendai.media/articles/-/161907#>

3 点要約

1. 分譲マンションの相続放棄が増加傾向にある

資産価値の低下や維持管理の負担などを理由に、相続人がマンションの相続を拒否するケースが増え、相談件数も多くなっている。

2. 所有者不明物件が管理組合にとって課題に

埼玉県のマンションでは、元理事長の所有者が死亡し、相続人全員が相続を放棄したことで、管理費滞納や連絡不能といった問題が発生。管理組合は対応に苦慮している。

3. 相続放棄の背景には表面化しにくい事情も存在

対象物件は築浅・駅近で資産価値も高く、滞納もなかったが、それでも相続放棄されたことから、家族間の事情など、外からは見えない要因が影響している可能性がある。

概要

①近年では分譲マンションにおける相続放棄の事例が増加しており、相談件数も多く寄せられています。その背景に資産価値の低下や維持管理の負担など、相続人にとって複数の引き継ぎたくない理由が存在するケースが多数見受けられます。

②埼玉県にあるマンションの理事長から「長期滞納者がいて、管理会社が督促しても連絡が取れない」と相談を受けたことがありました。

築年数は 20 年未満で駅近の 1LDK。登記簿を調べてみると抵当権の設定はなく、資産価値にも問題はありません。

現地を訪問すると、1 階の集合ポストにはチラシや郵便物が溜まり、蓋が閉まらないほどのパンパンな状態でした。隣の住民に話を聞くと、ここに人が住んでいる気配はなかったと言います。おそらくはセカンドハウスとして使っていたようでした。

組合員名簿と過去の議事録を確認すると、所有者は 50 代の男性で、過去に理事長を務めていたことが分かりました。

③その所有者男性の携帯電話に連絡すると「現在使われておりません」とのアナウンスが流れ、後日、弁護士事務所の調査により、すでに亡くなっていたことが判明。

相続人は奥様と3名のお子様ですが、全員がその部屋の相続を放棄していたようです。

所有者が亡くなるまでは家賃や管理費の滞納もなく非常にクリーンな状態なので売却も非常にスムーズに進みそうにも関わらず、ご家族の全員が相続放棄をしたのには「特別な事情」がありそうです。

11. ■ 遺族も絶句…埼玉のセカンドハウス死んだ夫の「禁断の部屋」 松本 洋 2025年12月25日

<https://gendai.media/articles/-/161908>

概要

①総会において、事件性や事故などを疑う住民の不安を払拭しなければと考えた理事長は、元所有者の50代男性の妻にその理由を尋ねたところ「お察ください。

お察ください」の一点張りだったと言います。

その後、弁護士立ち会いのもと入ると、部屋にはSMプレイに使う、蠟燭や鞭、拘束器具、さらにはロデオマシンが一通り揃っており、50代の元所有者が「お仕置き部屋」として使っていたことが判明しました。

②結果的にこの住戸は任意売却により相場近くの価格で売却され、滞納金や遅延損害金も回収でき、予納金も返金されました。

管理組合の実質的な損害はありませんでした。

10. ■ 崩壊が進む「軍艦島」を放っておくとうなる…2025年12月07日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/12070800/?all=1>

3点要約

1. 軍艦島の建造物は老朽化が進み、保存に限界がある

築109年の建物を含む軍艦島の多くの建造物は耐震性が低下し、長崎市は「護岸」「擁壁」「生産施設」を優先的に保存する方針を示しており、居住施設などは保存対象から外れ、崩壊もやむなしとされている。

2. 中ノ島は軍艦島の未来を映す“100年後の姿”

軍艦島近くの中ノ島は、かつて炭鉱や火葬場、水上公園などがあったが、閉山後は放置され、建造物は崩壊し自然に飲み込まれている。これは軍艦島の将来を暗示する存在とされている。

3. 住居跡の保存は近代史の記憶を伝える鍵

軍艦島の住居跡には戦後の日本を支えた人々の生活の痕跡が残されており、産業遺産としての価値が高い。専門家は、時間を超えて人々の営みを感じられる貴重な場所として、可能な限り保存すべきだと訴えている。

概要

①2023 年度（令和 5 年）の軍艦島上陸者数は 17 万 8 千人余り。

2024 年度、2025 年度の客数が増えているのは間違いなく、いまや長崎市の目玉スポットである。

実は、あの特徴的な姿をいつまで維持できるかわからないのだ。

国内最古の鉄筋コンクリート造集合住宅であり、築 109 年を迎える 30 号棟は、じわじわと崩れ落ちており、西側の壁や床の崩落が甚だしい。

またかつて島にあったモダンな映画館は、1991（平成 3）年の台風で大破し、世界遺産登録の一報が届いた時には瓦礫の状態になっていた。

②現在、軍艦島には 30 棟ほどの大型建築物があるが、半数以上は耐震性能が著しく劣化しているという。全てを保存するには莫大な予算がかかる。

長崎市は優先順位をつけて遺構を保存することにした。

その中で軍艦島の特徴的なシルエットの大部分を担う「居住施設遺構」は、優先度が一段落ちた扱いになっているのだ。

優先して修復するのは「護岸遺構」「擁壁遺構」そして「生産施設遺構」。上記以外の建造物については“崩壊やむなし”である。

③では建物の延命措置が行われず、多くが崩壊してしまったら、島はどうなるのか。

「100 年後の軍艦島」と呼ばれている中ノ島。軍艦島から直線距離で約 700 メートルとすぐ近くにある。

中ノ島を所有していたのは軍艦島と同じ三菱社。

中ノ島では軍艦島より 6 年も早く本格的な採掘が始まっていた。しかし坑道での出水があまりに多いため、三菱社はわずか 9 年で採掘を断念。隣の軍艦島に勢力を注ぐことになった。その結果、元々中ノ島より小さい岩礁だった軍艦島は、埋め立てに埋め立てを重ねてあの見事な姿になった。

④中ノ島、廃坑後は軍艦島で働く人たちを陰からこっそり支えていた。

大正時代には、隣の高島にあった発電所から軍艦島まで電気を送る、海底ケーブルの中継地として使われた。

また少ない土地に人口が密集する軍艦島には設置できなかった火葬場は、中ノ島に置かれた。葬儀の際には船で中ノ島に渡り、火葬が終わると遺骨を持ち帰ったという。

また 1962 年（昭和 37 年）には、軍艦島島民の憩いの場として「中ノ島水上公園」がオープンしている

⑤そんな中ノ島も軍艦島が閉山すると放置され、現役当時の炭鉱施設も新たに作られた施設も人知れず廃墟化していった。

稼働していた 140 年前、海岸沿いに築かれた人工地盤はほとんど崩れ落ち、その上にあった工場施設などは建物跡を確認するのも困難だ。

目立つのはどこから落ちてきた薄い赤レンガの構造物。やはり潮風と波の破壊力は半端ではないことを改めて認識させられる。高台にある火葬場と公園はすっかり緑に飲み込まれてしまった。

中ノ島は「100 年後の軍艦島」の姿なのだ。

⑥近年、長崎市は、軍艦島に加えてこの中ノ島、発電所があり炭鉱でもあった高島の炭鉱 3 島をセットで整備する計画を進めている。

日本各地で産業遺産の保存と観光活用を進める J-heritage の前畑洋平氏。

「住居跡は日本の近代化を支えた人たちの痕跡が山ほどある貴重な場所です。僕は軍艦島の住居跡に取材で入った時、そこに残された酒の瓶、雑誌や新聞などを見て、自分たちと変わらない人たちが戦後の日本の躍進を支えていたのだと実感でき、力をもらいました。時間の流れを超えて感じることはできたのは、本物の住居だったからです。この先もこのことを感じてもらえるように、住居施設を少しでも多く残していきたいんです」

9. ■時給 1000 円以下…シニア世代マンション管理人の意外な実態 2025 年 12 月 22 日

<https://bunshun.jp/articles/-/84066#>

3 点要約

1. 高齢労働者の増加背景に老後資金への不安

老後に必要とされる資金が 2000 万円以上とも言われる中、多くの高齢者が生活費を補うために働き続けており、経済的な不安が就労の大きな動機となっている。

2. 高齢者にとってのマンション管理人という選択

福岡県の G さん（67）は、雇用延長終了後にマンション管理人として再就職。自分のペースで働ける点に魅力を感じたが、体力的な負担や低賃金（時給 995 円）といった厳しさもある。

3. 仕事への責任感と満足感のギャップ

G さんは責任感を持って業務に取り組む一方で、体力的な厳しさや仕事内容への満足度には課題があり、「想定内」という言葉に本音を隠す姿から、複雑な感情がにじみ出ている。

概要

①労働ジャーナリストの若月滯子氏が 21 人の高齢労働者に密着取材した『ルポ 過労シニア「高齢労働者」はなぜ激増したのか』（朝日新書）

「最近では老後までに 2000 万円どころか、5000 万円必要という話が出ていますね。そこまでは必要ないんじゃないでしょうか。ただ 2000 万円はあったほうが良いと思います。旅行や外食、付き合いが多い人は、2000 万円でも足りない気がします」

2 年前からマンション管理人の仕事をしている福岡県在住の G さん（67）。

マンション管理人を始めたのは、65 歳の時に雇用延長が切れてからだ。

「マンション管理人の仕事を選んだ理由は、自分のペースでできるから。基本的には自分一人なので、ほかの人に気を遣う必要がなくていいと思いました」

G さんは 5 社ほどのマンション管理会社に履歴書を送った。すぐに全国展開している不動産管理会社 1 社から連絡があり、契約社員として採用された。時給は 995 円で、福岡県の最低賃金 992 円（2025 年 8 月現在）とほぼ同額。健康保険と厚生年金にも加入できた。月の手取りは 10 万円だ。

慣れるまでは 3～4 か月かかりました。それまではデスクワークだったのに、急に体を使う仕事になったので、思ったより疲れが出て大変でした」

「夏と冬の外掃除はキツイです。濡れ雑巾で冬にエントランスの拭き掃除をするのは、手がかじかむ。夏は暑くて汗が止まらない。60 世帯が暮らすマンションなので、掃除だけで 3 時間くらいかかります」

マンションの中を移動しているだけで 5000 歩くらい歩きますね。通勤の往復も入れると、1 日 1 万歩くらいは歩いています」

仕事のメインは清掃で、それ以外は管理人室に座って出入りする人を見張る。

「想定内」という言葉を使うのは、弱みを見せたがらない人だ。責任感を持って仕事しているという自己意識が、どこかこの仕事に満足を得られていない感情の裏返しに思えた。

8. ■ 清掃現場に潜入してわかった“シニア労働”の実態 若月 滯子 2025 年 12 月 22 日 0

<https://bunshun.jp/articles/-/84067>

概要

①若月滯子『ルポ 過労シニア「高齢労働者」はなぜ激増したのか』（朝日新書）

「学生さんが活躍中」「20～30 代の女性が活躍中」「活躍中」には、「その年齢（属性）の人が来てほしい」という採用側の強い意志が現れている。

「学生」「20～30 代」という結界が張られた求人にシニアは応募しづらい。

そもそも採用側が人を雇う際に年齢制限を設けることは、雇用対策法で禁止されている。そこで年齢にこだわりのある雇用者は「活躍中」というフレーズで働き手を選別する。

あえて「60 代が活躍中」と記す求人は、「人手不足」かつ「報酬が低い」。

そして「70 代が活躍中」を標榜する求人と言えば、首都圏では「清掃」一択と言っていい（まれに警備もある）。実際、ビル・駅・公共施設・病院では、清掃で「活躍中」のシニアを見かける。

②筆者は「60～70 代活躍中」「病院の清掃」「時給 1163 円」という求人に応募した。

そこは終末期のがん患者の緩和ケアを行う病床数 200 床ほどの病院で、開院して 50 年以上の歴史があるという。外観は茶色のレンガ調で、お化けが出てきそうな古い建物だ。

③筆者は医療スタッフのバックヤードの清掃を命じられた。

院長室、ドクターの宿直室、ナースの宿直室、栄養士の控室、ナースの更衣室、介護士の更衣室、医局。医療スタッフが出勤する前に部屋の床にすべて掃除機をかけ、モップがけし、ゴミ捨てを行う。

モップがけは重労働だった。床の染みを落とすのは、ちょっとした筋トレだ。これをシニアがやっているというから驚きである。

きつい、汚い、安い、暗い。この環境では、若い人は来ないだろう。

7. ■ マンションにおける煙草と柔軟剤のにおい問題を考える 2025 年 12 月 10 日

https://www.mirai-kachiken.com/column/251210column_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=251212

3 点要約

1. マンションでの「におい」トラブルは特定と対応が難しい

たばこや柔軟剤のにおいに関する苦情が増加しているが、発生源の特定や注意の難しさ、心理的なハードルから解決が困難。最終的に裁判に発展する可能性もある。

2. 喫煙に関しては使用細則での明確な規定が有効

バルコニーは共用部分であり、管理規約や使用細則で喫煙を禁止することが可能。ただし、実効性を持たせるには住民の意見を把握し、丁寧な合意形成が重要。

3. 柔軟剤のにおいは認識の差が大きく、対応に工夫が必要

柔軟剤の香りは好意的に受け取られることも多く、発生源の住民が問題に気づきにくいいため、まずは「困っている人がいる」ことを周知する啓発が解決の第一歩となる。

概要

①マンションの居住者から寄せられる「におい」のクレームの原因を大きく分類すると、たばこ洗濯に使用されている柔軟剤の2つがある。

発生源の住戸が分かりにくい。

発生源をおおよそ特定できたとしても、それが注意できるレベルであるかどうかの判断は容易ではない。

さらに、ご近所同士ではなかなか注意しにくいという心理的ハードルもある。

かといって第三者が、においに悩む側の立場に立って相手方と交渉することは難しい。相手方に自分の意見の正当性を立証し、原因となる行為の中止を求めるとなると、最終的には裁判に発展する可能性もある。

このように、騒音問題が解決しにくい理由は、そっくりそのまま「におい」の問題にあてはまると言える。

②バルコニーで喫煙する煙草のにおいが、周囲の住戸に届く場合にクレームとなるケースが多い。

洗濯物や布団ににおいが付着したり、部屋の中まで煙が侵入してきたりなど、被害の状況はさまざま。バルコニーは共用部分の専用使用部分である。つまり、共用部分であるため、管理規約でその使用方法について制限することができる。

③マンション標準管理規約第18条関係コメント（2025年改正にて追加）

喫煙に関しては、共用部分においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について、使用細則で定めることは可能である。また、他の区分所有者及び占有者との円滑な共同生活を維持する観点から、周囲の状況に配慮した方法で喫煙することが望ましく、使用細則において、そうした規定を盛り込むことも考えられる。

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

マンション標準管理規約コメントでは、認める、認めないの両論併記の形となっているが、改正前から多くの管理組合では「専用使用部分を含む共用部分での喫煙を禁止する」使用細則を定めている。

禁止する条文例は次の通りである。

④使用細則制定例

第〇条（禁止行為）バルコニーの利用者は、バルコニーで次に掲げる行為をしてはならない。

- 1) バルコニーへの散水をすること
- 2) バルコニーで喫煙すること
- 3) その他、他の居住者に迷惑を及ぼすおそれがある行為

⑤使用細則で禁止しても、喫煙が止まない場合はどうなるのかも気になるところだろう。

工場の煙突などから発生する臭気については「臭気指数規制ガイドライン」が存在する。しかし、煙草に限った基準値というものは存在しない。

ただし、煙草の煙による健康被害については、すでに判例も存在する（平成 24 年 12 月 13 日名古屋地裁 平 23（ワ）7078 号）。判決では健康被害が認められている。

こうした個人の嗜好に関わる使用細則の制定にあたっては、あらかじめアンケート調査などを実施し、実際に喫煙者がどのくらい存在するのか、使用細則の制定についてどのような意見があるかを把握するようにしたほうがよいだろう。

筆者の経験によれば、影響を受ける側の立場が弱い時ほど、感情的な反発が起こりやすいため、説明や合意形成を丁寧に重ねるなど、慎重に進めることに越したことはない。

⑥一般的に「臭い」は不快なおい、「匂い」は好ましいにおいに使用される。

CM では柔軟剤を「香り」として表現し芳香効果を宣伝している商品もある。

しかし、バルコニーに干されている洗濯物から周囲に広がる柔軟剤のにおいがクレームとなる例もある。柔軟剤のにおいの発生源である住戸は「周囲から悪臭だと思われる」という認識がないことが多く、この点が煙草よりさらに解決に時間がかかる原因となっている。

⑦国民生活センター 柔軟仕上げ剤のにおいに関する情報提供（2020 年）

https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20200409_2.html

⑧消費者庁（参考 5）や埼玉県草加市（参考 6）では、ホームページに「香りの強い柔軟剤などの使用は控えめに」との記事を掲載するほか、ポスターをダウンロードできるようにしている。

煙草のにおいとは異なり、まずは柔軟剤のにおいに困る人がいる、ということに気付いてもらうことが第一歩だろう。煙草と柔軟剤は同列で検討しないほうがよい。

消費者庁「知ってください。その香り困っている人もいます」

https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_safety/other/assets/consumer_safety_cms205_230711_01.pdf

⑨埼玉県草加市「香りの強い柔軟剤などの使用は控えめに」

<https://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1704/020/010/030/PAGE0000000000000060959.html>

（執筆者 久保 依子）

6. ■ マンションリフォームマネジャー試験 25 年度合格者 91 人合格率 35.3%2025 年 12 月 10 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/20251210-3/>

概要

①（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターによれば、「第 34 回（2025 年度）マンションリフォームマネジャー試験」の最終合格者数は 91 人合格率は 35.3%。

試験は、マンションの専有部分のリフォームにおいて、居住者に付加価値の高いリフォームを企画・提供するための能力を認定するもの。

②学科試験は合格者 97 人、合格率 46.6%。設計製図試験は合格者数 106 人、合格率 44.9%となっている。

最終合格に至らなかった受験者は、2026 年度以降の再受験時に申請することで合格科目の受験が免除される。

5. ■「仕事がないから故郷に戻らな」は本当か 全国調査見えた答 朝日 2025 年 11 月 2 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASTB02CWQTB0UJHB00JM.html>

3 点要約

1. 若者が地元に戻らない主因は「仕事の有無」だけではない

U ターンしない理由として「仕事がない」が挙げられるが、実際には「都市の暮らしが気に入っている」などの価値観の違いが大きく影響しており、特に未婚女性にその傾向が強い。

2. 地域の「寛容性」が U ターンや定住意向に影響

経済指標が低くても U ターン率が高い地域（例：沖縄）に共通するのは、個人の生き方や多様性に対する寛容さ。寛容性と U ターン意向には相関があり、地域創生において重要な要素とされる。

3. 寛容な地域は新しい挑戦を受け入れる土壌がある

高知県黒潮町のように、自由な発想を受け入れ、挑戦を応援する地域は人を惹きつける。「何もない」ではなく「何でもできる」と捉える柔軟な姿勢が、地域の魅力と活力を生む鍵となる。

概要

①「寛容性」が解だと、ライフホームズ総研（東京）の島原万丈所長は説く。

高校を卒業したとき「故郷のために、ここに残れ」と言われたら、どう思いますか。

「冗談じゃない」と嫌になるはず。若い人は東京でも海外でもどこでもいい、外に出ていろんなスキルや知見を広げて戻ってくるのが理想。

「地元から出て行くな」と言うのは違うと思っています。

②問題なのは若者の転出が多いことではなく、外の世界で新しい技術や知識を学んだ優秀な若者が戻ってこないこと。あるいは生まれ故郷にこだわらず、自分の能力を発揮できる場所を探している若者が、その地域を選んでくれないことにあるんです。

③なぜ帰らないのかと聞かれたら、選択肢の中から「仕事がない」を選びますが、そもそも故郷を出た若者に地元に戻ろうという発想がない。

アンケートの中に選択肢がないから「仕事がない」と答えるだけなんじゃないですか。

我々の調査では「東京の暮らしが気に入っているから」という選択肢を加えました が、それがもっとも多い回答でした。特に未婚女性で顕著です。

③仕事がないことが U ターンの阻害要因になっていることは否定しません。

でも、それだけでは、なぜ沖縄の U ターン率が高いのかという問題を説明できない。

そこで私たちがたどり着いた答えが「寛容性」です。

沖縄は働き先も少なく失業率も高い。県民所得も低いなど経済関連の指標はいずれも良くない。なのに国立社会保障・人口問題研究所の 23 年調査では、県外に出た人が U ターンする割合は 69・0%。全国平均（42・4%）を上回り、群を抜いて全国トップです。

北海道や宮崎県なども経済指標が高いとは言えないが、U ターン率は高い。

経済指標だけでは説明できない状況を、私たちは、さまざまなデータを分析することで、U ターン意向を左右する要因を探りました。

④まず私の経験も踏まえて「若者の価値観に対して不寛容な気質の地域からは若者は去り、そして戻ってこない」との仮説を立てました。

そのうえで、女性の生き方や家族のあり方への寛容性、個人主義を認める度合いなど 8 分野 64 項目で 47 都道府県を点数化してみました。その結果と、東京圏（東京・埼玉・千葉・神奈川）に住む地方出身の 18～39 歳の男女を道府県別に 100 人ずつ調査した結果の関連性を調べました。

⑤寛容性を横軸に、U ターンの意向を縦軸にした場合、沖縄県のほか、大阪、兵庫、福岡など大都市を抱えた府県が右上に、山形、秋田、鳥取など人口減少に悩む県が左下に集中しているのが分かります。

縦軸と横軸の関連を示す「相関係数」は 0.447 で、「地域の寛容性は U ターン意向と十分な相関関係にある」といえます。

同じ手法で分析したところ、他県から移住してきた人の離脱意向を下げる効果も確認できました。つまり、地域社会の寛容性は住民をその地域にとどめ、よそへ転出した若者を呼び戻す力を持つ。「寛容性」は地域創生戦略を考えるうえで重要な指標として認識されるべきだという結論に至り、「地方創生のファクター-X」（<https://www.homes.co.jp/souken/report/202108/>）として調査報告書を発表しました。

⑥寛容性というのは、言い換えれば他の可能性を認めるということ。

「こうでなければいけない」と決めつけない。物事の解釈に幅を持ち、そうじゃない可能性を考える。その「余白」が大事なんです。

たとえば高知県黒潮町は、太平洋に面した 4 キロの砂浜を美術館に見立てて、そこに T シャツを干すように並べて展示するイベントを 30 年以上続けています。

年間 3 万人が集まるイベントに育ち、地元で雇用も生んでいる。

ここから学ぶべきは、「この砂浜は何もない」と思うんじゃなくて、「何もないなら何でもできる」と考える人もいることです。

新しいアイデアで、新しいことを始めようとする人がいる。そんな人を受け入れる素地があるか。それが寛容さです。邪魔しない、口を出さない。足をひっぱらない。失敗したっていいじゃないですか。新しいことを始める人を応援する。そんな地域にこそ、人は集まるんだと思います。

4. ■充実生活、人間関係トラブル シニア向け豪華マンション光と影 2025 年 12 月 14 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt5439b75d68df4a5e9113929eac70a3e3#>

3 点要約

1. シニア向けマンションは安心・自立志向の高齢者に人気

バリアフリー設計や生活支援サービス、レクリエーションの充実により、子どもに頼らず自立した生活を望む高齢者のニーズに応えており、入居者からは安心感や快適さが評価されている。

2. 介護や売却時の課題、費用面の誤解に注意が必要

介護が必要になると住み続けられないケースもあり、介護サービスが別料金であることに戸惑う声も。管理費に含まれるサービス内容を事前に確認し、将来の生活設計を慎重に立てることが重要。

3. 集団生活ならではの人間関係の煩わしさも存在

近隣住民との距離が近いと、トラブルやストレスを感じることもある。円滑な共同生活には「お互いさま」の精神と歩み寄りの姿勢が求められている。

概要

①シニア向けマンションとは、自立した高齢者が快適に暮らせるバリアフリー設備を備えた総合住宅のことです。

レクリエーションや生活支援サービスを手厚く提供しています。

「できるだけ子どもに頼らず充実させて、自分らしく生きたいという思いの人が増えてきたのも、増加傾向の要因かと思っています」

②兵庫県宝塚市にある築 10 年のシニア向け分譲マンション、入居 8 年 Y さん(89)

「友達はたくさんできるし、セキュリティも安心だし、なにか起こってもボタン一つで来てくれる。そういう意味では安心感があります」

午後からはマンション専用のバスに乗り、駅までお買い物に向かいます。充実したシニアライフを送っているようです。

③シニア向け分譲マンションに住む A さん(78)は、以前、別のマンションに住んでいたとき

「自分が倒れたとき非常ベルに届かなかったんです。すぐ来てもらえないとか、半日置いておかれたとか、そんなのをよく聞いていたので…」

緊急ブザーを押せないときもあり、今の分譲型マンションに引っ越したといいます。

④最後まで暮らせると思い込みがちですが、病気になれば住めなくなることもあります。

売却の際も、一般マンションより需要が限られ、苦労することが多いということです。

2 年前に妻を亡くし、今は神戸市の有料老人ホームで、一人暮らしをしている B さん(93)。病院から退院後、介護が必要になりました。「お風呂に行きましようと言って、車イスで迎えに来たんですが、車イスに乗っていきなり(費用が)10 万円 20 万円と…」 “介護付き”という事で、(介護に関する)すべてのサービスが付いていると思っていましたが、別料金だったといいます。

「こうなることが想定できておらず、生活設計が狂った」と話しています。

⑤「管理費という月々の経費の中で、どう言うサービスが含まれているのか、ということをしっかり確認してください。そうすれば、それ以外は逐一有料になるのもご理解いただける」

例えば、電球一つ取り換えるのにも、スタッフに頼むとそれなりのお金がかかる場合もあるということです。

⑥住人

「疲れている時に顔合わせたら話さないといけない…」

「うるさい人いるけど、そこへ立ち入らないようにしている」

聞こえてきたのは、“集団生活ゆえの煩わしさ”についての声です。人間関係のトラブルから、マンションの引っ越しを余儀なくされた人もいました。

⑦『館内びっくり集』

●「女風呂の洗い場のイスに座っていたら『そこ私の席よ。どいて！』風呂の椅子は指定席だけ。びっくりしたなあ！もう」

⑧シニアの暮らし研究所・岡本弘子代表「距離の近いところに、ほかの入居者がいらつしゃるということも意識しながら、お互い歩み寄る姿勢、『お互いさま』という精神を持っていただきたい」

(かんさい情報ネット ten.2025 年 11 月 25 日)

3. ■ ! マンションのバルコニーに潜むリスク〜トラブル事例から学ぶ〜 2025 年 12 月 3 日

https://www.miraikachiken.com/column/251203column_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=251205

3 点要約

1. バルコニーは共用部分であり使用には制限がある

マンションのバルコニーは専有部分ではなく、避難経路や美観維持といった共用部分としての役割があるため、自由な使用は認められておらず、管理規約に基づいた利用が求められる。

2. バルコニー利用に関するトラブルが多発

音やにおい、水漏れ、落下物、転落、避難経路の妨害など、バルコニーに関するトラブルは多岐にわたり、特に排水や清掃の不備による被害が目立つ。

3. 管理組合はルール整備と周知でトラブル防止を図るべき

火気使用の禁止、大型物品の設置制限、排水口の清掃義務化など、使用細則の整備と住民への周知を通じて、安全性と快適な住環境の維持が求められている。

概要

①一般的には建物から張り出した屋外空間をベランダ、屋根がないものをバルコニーと言うらしい。

建築基準法では「バルコニーその他これらに類する部分」、標準管理規約のコメントでは「バルコニー等」と表記されていることもあり、マンションにおいては「バルコニー」と言われることがほとんどのようだ。

②バルコニーは専有部分ではなく、専用使用権が認められた「共用部分」である。

共用部分としての役割は主に、火災などの非常時の避難経路（上下階や同じ階の住民が避難のため

に利用する)としての機能と、景観を統一し、美観を維持することである。

なお、バルコニーは各戸で利用できるが、自由に使ってよいというわけではない。

③トラブルも多い。いくつか事例を紹介したいと思う。

(1) 音・におい

(2) 排水・漏水

観葉植物への水やりで 1 階の専用庭に水が流れ落ち、下階の洗濯物が汚れてしまったケースや、子ども用プールの排水を一度に行ったために隣戸のバルコニーまで水浸しになってしまったケースなど、水に関するトラブルも多い。

また、バルコニーの排水口を掃除していなかったために、豪雨でバルコニーに溜まった雨水が室内に浸水してしまったという事例もあった。

(3) 落下物

(4) 転落

(5) 避難経路の妨害

④注意点

(1) マンションのルールの確認

(2) 避難経路の確保

(3) 排水ドレン・排水口の清掃

(4) 家具の常時設置や原状回復が困難な装飾は避ける

⑤管理組合としてできること

火気使用（バーベキュー・喫煙など）の禁止 大型物品（物置・家具など）の設置制限

安全性や美観を損なう利用（手すりへの布団干し・大量の排水など）の制限

使用時のみ設置する家具（椅子・テーブルなど）の容認 排水口清掃義務

（弼持 くるみ マンションみらい価値研究所研究員）

2. ■「新築マンションの光熱費」実は“築 10 年の物件”より高い！ 2025 年 12 月 5 日

<https://financial-field.com/household/entry-480197>

3 点要約

1. 「省エネ基準クリア＝低光熱費」ではない

多くの新築住宅は最低限の省エネ基準（等級 4）を満たすだけで、実際の光熱費削減には不十分な設計が多い。施工精度や断熱・気密性能の質が重要であり、基準を満たしていても高性能とは限らない。

2. 設備や生活スタイルのミスマッチが省エネ効果を損なう

高性能設備も使い方次第で逆効果になることがあり、在宅ワークや高齢者との同居など、想定外のライフスタイルがエネルギー消費を増やす要因となる。設備の正しい使用と生活の工夫が求められる。

3. 物件選びでは断熱・気密・窓性能の確認が重要

見た目重視の設計では断熱材や窓の性能が犠牲になりがち。省エネ等級 5 以上や ZEH-M 認証、樹脂サッシ+Low-E 複層ガラス、気密性の数値（C 値）など、光熱費に直結する要素を重視して選ぶことが賢明。

概要

①私は、建築設計者として 20 年以上、省エネ住宅の設計・監修に携わってきました。

現場で感じるのは、「新築なのに光熱費で悩む家庭」が想像以上に多いということです。

②理由 1：「省エネ基準クリア＝光熱費が安い」ではない

「省エネ等級 4」という言葉を聞いたことがありますか？

これは、建物が最低限クリアすべき基準で、いわば“合格ライン”です。

しかし、基準を満たすからといって、光熱費が安いとは限らないのです。

開発会社は、コスト削減のため、基準を満たす最低限の設計を選ぶケースが多いのが実情です。余裕ある高性能ではなく、「必要最低限」で作られているのです。

2010 年代前半の物件も、現行とほぼ同じ基準を満たしています。

施工精度が高ければ、新築よりも省エネ性能が上回ることもあります。

③理由 2：最新設備が「裏目」に出ることも

エコキュートや高効率エアコンなど使い方やライフスタイルによっては、光熱費が高くなってしまったりします。

24 時間換気を止めたり、冷暖房を過度に使ったりすると、省エネ効果は一気に失われます。

生活スタイルに左右される。

新築マンションは共働きで昼間不在を想定して設計されることが多いのですが

- ・在宅ワークの増加
- ・高齢の親との同居
- ・ペット飼育

などの要因が加わると、想定よりエネルギー消費が増大します。

高機能設備は操作が難しく、設定を誤ると逆に消費量が増えることもあります。

④理由 3：デザイン優先で性能が犠牲に

売れ筋を意識したデザイン重視の設計が、光熱費を押し上げる原因にもなります。

開発会社は、表から見えにくい部分でコストを抑える傾向があります。

- ・壁の断熱材は、薄型で断熱性能が低めのものを使用
- ・アルミサッシを使用
- ・通常ガラスを採用

こうしたコスト削減は、光熱費の上昇につながります。

断熱材が高性能でも、施工精度が低ければ隙間風が入り、効率を大きく損ねます。

マンション全体の気密性は見落とされがちな盲点です。

⑤物件選びのポイント

- ・省エネ等級 4 は最低ラインです。可能なら「等級 5 や等級 6」や「ZEH-M」を狙います。

・窓は「樹脂サッシ」+「LowE 複層ガラス（ペアガラス以上）」が理想。アルミサッシは避けたいところ
す。

・気密性（C 値）が測定されているかも確認しましょう。

・間取り図では、大きすぎる窓や吹き抜けがあるかどうかをチェックしましょう

⑥暮らし方の工夫

・設備は正しく使う：24 時間換気は止めず、エアコンは適温で継続運転。

・日射対策を徹底：すだれ、遮熱カーテン、断熱フィルムで夏の冷房負荷を軽減

「新築＝光熱費が安い」は幻想！

新築マンションの「省エネ性能」は、宣伝されているほど高くないことが多いです。「最低基準ギリギリの設計」「見た目重視」「生活スタイルのミスマッチ」が原因で、光熱費が高くなることがあります。

「窓の性能」「断熱材のグレード」「気密性」といった、光熱費に直結するポイントをしっかり確認することが重要です。「新築だから安心」と決めつけず、長い目で見て本当に賢い選択をしましょう。

（FINANCIAL FIELD 編集部）

1. ■ 空き家問題の中心は東京マンション 住まい創造研究所 2025 年 12 月 3 日

https://note.com/beautifulholiday/n/nfd7de2f1d6a4?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external&sub_rt=smart_news

3 点要約

1. 東京の空き家増加は投資目的所有と海外オーナーが一因

東京では投資やキャピタルゲイン目的で購入された分譲マンションが多く、特に海外オーナーによる所有が増加。管理組合との連絡が困難で、滞納や非協力がマンション全体の運営に悪影響を及ぼしている。

2. 高齢化と相続による古いマンションの空き家化が進行中

1980 年代に建てられたマンションの所有者が高齢化し、相続や手放しが急増。資金力の乏しい新オーナーが増えることで、管理不全やスラム化のリスクが高まっている。

3. 管理の質がマンションの資産価値を左右する時代に

空き家の増加は管理費の負担増や修繕困難を招き、資産価値の下落を引き起こす。新築マンションとの競争も激化する中、購入時には立地だけでなく管理状況の確認が不可欠となっている。

概要

①東京が全国最多の空き家を抱える理由

東京は住宅需要が強いと言われますが、最新の調査では空き家が全国で最も多い地域になりました。特に分譲マンションは、投資目的で買われた部屋が一定数あります。

東京のマンションには、海外の人が所有していると見られるケースも増えています。キャピタルゲイン（高く売った差額）が目的なので管理なんて知ったことではありません。

所有者が国外にいる場合、管理組合との連絡が取りづらく、滞納が起きても解決が困難になります。協力が得られない部屋が多いほどマンション全体の運営が崩れていきます。

都内の高級マンションは大きなリスクがあるのです。

②さらに問題を深刻にしているのが、1980年代のマンションブームで大量に建てられた古い物件です。

購入した世代が高齢期に入り、相続や手放しが一気に増えています。

あの頃は金利も高く、貯金をして買うことがベースだったので買えるのは30代後半から40代。下手すると50代でした。そう、それから40年経ちました。オーナーは現在何歳でしょうか？この層の大量放出が始まると、空き家はさらに増え、資金不足のマンションが増加します。

さらに、格安で売られたマンションのオーナーはお金を持っていない可能性も考えられ、マンションのスラム化の危機も現実になっていきます。

③マンションは建物の共同管理が成り立って初めて価値が保たれます。

ヤバイマンションには誰も関わりたくありません。空き家が増えると管理費は主人持ちに跳ね返り、将来の修繕ができず資産価値が落ちます。

しかも新しいマンションがバンバンできれば、過去のマンションは買値が高くても人気なくなりスラム化する悪循環も考えられます。都心でさえ油断できない状況に入りつつあり、これから買う人は立地だけでなく管理状況を必ず確認することが重要です。

マンション購入等 転売

2. ■新築マンション「購入 1 年以内の短期売買」は 9.3% 影響と対策は 2025 年 12 月 21 日 <https://www.tokyo-np.co.jp/article/456870>

概要

①国土交通省が 11 月に公表した新築マンションの取引実態調査によると、購入から 1 年以内に再び売りに出す「短期売買」が東京都心部で増加傾向にあった。

東京 23 区の短期売買割合は 9.3%。

②短期売買は、都心になるほど傾向が強まり、千代田区や中央区など都心 6 区では 12.2%。

中でも新宿区は約 2 割（19.6%）と最も高く、次に渋谷区の 14.6%。

都内の新築マンション取得者の居住地では、国外在住者が 3.0%だった。都心 6 区では 7.6%。新宿区が最も高く 14.6%だった。

③明海大学不動産学部の中城康彦教授は、短期転売の割合について「1 年以内に限った調査なので、『もう少し待てば上がる』という投機目的の層はこれよりも多いはずだ」と指摘する。

「本当に住みたい人が買いにくくなる。社会問題になるのは転売するたび値段がつり上がっていくこと。利益に課税をしてもうけを出しにくくする対策で押さえられる」と話した。

（竹谷直子）

1. ■東京 23 区の新築マンション、1 年以内に 1 割が転売。国交省調査 2025 年 11 月 27 日 <https://www.businessinsider.jp/article/2511-tokyo-newly-built-condominium-report-mlit/>

3 点要約

1. 都心部で新築マンションの短期転売が急増

国土交通省の調査によると、東京 23 区を中心に新築マンションの短期売買が増加しており、特に新宿区や葛飾区では 5 軒に 1 軒が 1 年以内に転売されている。都心 6 区では短期売買の割合が 12.2%に達し、投機的取引の拡大が顕著となっている。

2. 国外居住者の所有や大規模物件での転売も進行

東京 23 区では国外居住者による所有が 3.5%を占め、短期売買の一因とされている。また、専有面積 40 ㎡以上の大規模マンションでは短期売買の割合が約 2.5 倍に増加し、投資目的の動きが活発化している。

3. 価格高騰と契約率低下が市場に影響

2025 年 10 月の首都圏新築マンションの平均価格は約 9895 万円、東京 23 区では 1 億 5000

万円超と高騰。一方で契約率は63.0%に低下しており、価格上昇が実需の減退を招いている可能性がある。

概要

①11月25日、国土交通省が2018年1月から2025年6月までに取引された三大都市圏及び地方四市の新築マンション約55万戸を分析した結果、都心部を中心に短期転売が急増していることが判明。

都心6区では12.2%、新宿区では19.6%と、場所によって5軒に1軒が投機目的で売買されていることが分かった。

②国外居住者が東京23区内のマンションを所有する割合も3.5%あり、金子交通相は「日本人・外国人かを問わず、実需に基づかない投機的取引は好ましくない」と述べ、業界団体の不動産協会と連携した抑制策に乗り出す方針を表明した。

住友不動産、三井不動産など大手8社がすでに対策導入を決定している。

③2024年上半期（1?6月）に取得された新築マンションのうち、1年以内に売買された「短期売買」の割合は東京都全域で8.5%（対前年比3.3ポイント増）、東京23区で9.3%（同3.6ポイント増）。

都心部に行くほど短期売買の割合が増加傾向にあり都心6区（千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷）では12.2%（同5.1ポイント増）。

23区別では、最多は葛飾区の21.6%。新宿区（19.6%）、板橋区（16.5%）、墨田区（14.8%）、渋谷区（14.6%）。

中でも葛飾区と新宿区は、対前年比でそれぞれ約3倍（前年は7.5%）、4倍（前年は4.1%）と短期売買の比率が急増している。

④1都3県（東京・千葉・神奈川・埼玉）に茨城県を含めた東京圏全体での割合は6.3%、神奈川県5.1%（同2.3ポイント増）、埼玉県1.1%（同0.2ポイント増）、千葉県2.2%（同1.8ポイント増。神奈川県では川崎市が2.9%（2023年）から8.2%に大幅に増加。

関西圏では大阪市が7.2%、神戸市が12.1%（ともに2024年上半期）。

⑤専有面積40平方メートル以上の大規模マンションでは、短期売買割合が9.9%で2023年の4.1%から約2.5倍に達している。

それ以外のマンション（3.3%）の約3倍に達しており、大規模物件での転売が活発化している実態が明らかになった。

⑥国交省は「都心6区で短期売買が行われている新築マンションの大半は2億円未満の物件であり、これは全体の物件割合と同様」とし「短期売買数全体に占める国外居住者による短期売買数の割合は3%未満。

2億円以上の物件の短期売買はなく、国外に住所がある者が2億円以上の高額物件を活発に短期売買しているという傾向は特に見られない」と分析している。

⑦不動産経済研究所が11月20日に発表した首都圏の新築分譲マンション市場動向によると、2025年10月の平均価格は9895万円で、前年同月比7.1%上昇。6カ月連続の値上がりとなった。

東京 23 区に限ると平均 1 億 5313 万円（前年同月比 18.3%増）と、都心の高額化が顕著だ。
一方で契約率は 63.0%と前年同月から 20.3 ポイント低下しており、価格上昇が需要に影響を与えている可能性が指摘されている。

購入

8. ■都心マンション 35 年ローン or 50 年ローン or 賃貸 どれが正解？ 2025 年 12 月 12 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/12121030/?all=1>

3 点要約

1. 都心マンションの価格高騰により、購入は富裕層向けに変化
東京 23 区の新築マンション価格は 10 年で倍増し、一般的な会社員には手が届きにくい水準に。高額ローンを組んでも、元利均等返済や金利上昇の影響で元本がなかなか減らず、資産価値も 30 年後には大幅に下落する可能性がある。
2. 購入と賃貸の 30 年コストは拮抗、特に 50 年ローンはリスク大
シミュレーションでは、50 年ローンと賃貸の 30 年総支出はほぼ同等だが、購入には多額の残債が残り、債務超過に陥るリスクがある。賃貸は資産は残らないが、柔軟性が高く、金利や修繕費などのリスクを回避できる。
3. 住まい選びは「リスク許容度」と「価値観」に基づく判断が必要
資産形成を目的とするなら金融商品が有利で、柔軟な暮らしを望むなら賃貸が合理的。どうしても所有したい場合は、頭金や返済計画、立地・管理状況などを慎重に見極める必要があり、従来の「持ち家 vs 賃貸」ではなく、自身の生き方に合った選択が求められている。

概要

①東京 23 区の新築マンション平均価格（70 平方メートル換算）は 2013 年頃には約 5000 万円台だった価格が、2024 年には約 1 億 2000 万円へと倍増。場所によっては 1 億 5000 万円を超える物件も珍しくありません。

しかし、この 10 年間でサラリーマンの給与が倍になったでしょうか。答えは明らかに「NO」です。物価は上昇し、給与はほぼ横ばい。その結果、東京 23 区のマンションはもはや一般的な会社員が無理なく購入できる住居ではなく、富裕層のための高級資産へと性質を変えてしまったのです。

②今、都心でマンションを購入すべきなのか、それとも賃貸で住み続けるべきなのか。この問いに対する答えは、従来の常識とは大きく異なるものになりつつあります。ここでは、都心の典型的な条件でシミュレーションしてみましょう。

③【前提条件】1 億 2000 万円の新築～築浅マンション（70 平方メートル前後）をフルローンで購入、金利は 0.7%の変動金利を想定します。

一方、賃貸では月額 30 万円でマンションを借り続けた想定で、30 年経過時点のコストを比較します。

④「購入」（35 年ローン）の場合、ローン返済総額は約 1 億 4600 万円（うち利息が約 2600 万円）で、30 年間のローン支払額は約 1 億 2500 万円。これに管理費が 30 年分で 1080 万円、修繕積立金（増額込み）が 1620 万円、固定資産税が 30 年分で 900 万円、さらに大規模修繕の一時金

150 万円が加わり、30 年間の総支出は約 1 億 6250 万円に達します。

また、30 年経過時点ではローンの残債がまだ約 1900 万円あります。

「50 年ローン」で購入した場合は、超長期ローンでは月々の返済額が抑えられる反面、利息負担の構造が変わります。30 年経過時点で、ローン返済総額は約 1 億 3920 万円（うち利息が約 1920 万円）で、30 年間のローン支払額は約 8360 万円。管理費や修繕積立金、固定資産税などは 35 年ローンと同じですから、30 年間で総支出は約 1 億 2110 万円となります。ただし、ローン残債は約 5310 万円と、35 年ローンの 3 倍近くとなります。

⑤「賃貸」の場合では、30 年分の家賃が 1 億 800 万円、更新料（2 年更新×15 回）が 450 万円、初期費用（敷金・礼金・仲介手数料など）が 150 万円、つまり 30 年経過時点の総支出は約 1 億 1400 万円となります。

⑥数字を見ると、「50 年ローン」と「賃貸」の 30 年経過時点での総コストがほぼ同じという興味深い事実が明らかになります。

ただし、50 年ローンの場合は 5000 万円以上もの借金が残ることになります。

よく「賃貸は資産にならないから買った方が得」という話を聞きますが、購入した場合でも 30 年住んでローン残債がこれだけあるという現実を、どれだけの人が理解しているのでしょうか。

ちなみに、賃料を 25 万円で抑えられた場合は、30 年間総支出が約 9500 万円となり、賃貸の優位性がさらに明確となります。

⑦多くの人は、長い間ローン返済を続ければ元金がどんどん減っていくというイメージを持っています。毎月きちんと返済していれば、借金は着実に減っていくはずだと。

ところが、「元利均等返済」というローンの仕組みは、そうしたイメージとは大きく異なります。元利均等返済では、毎月の返済額は一定ですが、その内訳は時間とともに変化します。返済初期は利息の割合が非常に高く、元金はわずかしこ減りません。返済後期になってようやく利息の割合が減り、元金の返済が進むという構造なのです。つまり、50 年ローンで 30 年間返済しても、まだ返済期間の 6 割しか経過していないため、元金の減り方が極めて遅いのです。

前述のシミュレーションで、30 年経過時点での残債が 5000 万円以上あるのは、まさにこの返済構造が原因です。

⑧さらに深刻なのが、変動金利を選択している場合です。

金利が上昇すると利息支払いの負担が増え、ますます元金が減らないという悪循環に陥ります。そうすると、それなりの返済期間が経過しても一向に元金が減らないという事態が現実になるのです。

高額な借入をしている場合、この特性は極端に目立ちます。

1 億円を超えるローンを組んでいれば、30 年経っても元金がほとんど減っていないという状況は決して珍しくありません。

⑨購入派が主張する「資産になる」という点についても、冷静に考える必要があります。

現状では不動産価格自体が高騰しているため、資産価値が下がるという点は想定しにくいかもしれませんが。しかし、長期的な視点で見れば、建物の価値は確実に減少していきます。

⑩仮に 1 億 2000 万円で購入したマンションが、30 年後にどのような状態になるか。

東日本不動産流通機構などによる「築年別成約価格の推移データ」と、都心高額物件の売却事例

を分析すると、以下のような想定ができます。

管理が良好な場合でも、30年後の資産価値は3000万～4000万円程度と、購入価格の約3～4割にとどまるでしょう。管理不良の場合は2000万円以下、または「売却困難」という状況も考えられます。

⑪RC造のマンションは会計処理上、法定耐用年数が47年と定められていますから、減価償却を計算しても30年で簿価が大きく減少することは明かです。

資産価値は主に土地の持分によって下支えされますが、建物自体の価値は大幅に下がるため、購入時の3～4割程度の価値に減少することが一般的なのです。

特に資産価値を左右するのは、管理組合の機能状況、修繕積立金の健全性、大規模修繕の実施状況、周辺環境の変化、駅からの距離・立地条件といった要素です。これらの条件が悪ければ、資産価値はさらに下がる可能性があります。

⑫シミュレーションを踏まえて、30年後の純資産でも比較してみましょう。

「購入（35年ローン）」の場合、資産価値を中央値の3500万円と想定すると、ローン残債1900万円を差し引いて、純資産は約1600万円となります。30年間で約1億6250万円を支払い、手元に残るのは1600万円です。

「購入（50年ローン）」の場合は、さらに深刻です。

資産価値は同じく3500万円ですが、ローン残債が5310万円もあるため、純資産はマイナス約1810万円。つまり「債務超過」に陥る可能性があるのです。30年間で約1億2110万円を支払ったにもかかわらず、資産どころか負債を抱えることになります。

⑬「賃貸」の場合は、純資産はゼロです。ただし債務はありません。

30年間で約1億1400万円を支払いましたが、借金はなく、身軽な状態です。

この比較から明らかなのは、特に「50年ローンは危険」ということです。30年後に債務超過に陥る可能性があるという事実は、多くの人が見落としている重大なリスクと言えるでしょう。

⑭賃貸住宅を、いわば「住宅のサブスクリプション」と考えてみましょう。

月々の定額料金を支払うことで、さまざまなメリットを享受できます。さらに、ライフスタイルの変化に柔軟に対応できます。転勤や転職、結婚、子どもが独立したらコンパクトな物件にダウンサイズするなど、人生の変化に合わせて住まいを選び直せる自由があります。資産価値の下落リスクや金利上昇リスクを負う必要もありません。これらのリスクはすべて物件オーナーが負担します。

⑮一方、購入には「所有」という安心感があります。

しかし、その代償として多額のローン返済、金利上昇、建物の劣化・資産価値の下落、管理費・修繕積立金の増額、売却時の流動性といった、さまざまなリスクを背負うことになるのです。

⑯以下の条件を「すべて満たす場合のみ」、購入を検討する価値があります。

- ・頭金が物件価格の30%以上ある
- ・年収の5倍以内の物件価格
- ・35年以内のローン（50年ローンは避ける）
- ・今後20年以上住む予定
- ・駅徒歩7分以内、資産価値の落ちにくい立地

- ・管理組合が健全に機能している

以下に該当する場合は、「賃貸のほうが合理的」でしょう。

- ・ライフスタイルが変わる可能性がある（転勤や転職など）

- ・頭金が十分でない

- ・金利上昇リスクを負いたくない

- ・管理費・修繕費の負担を避けたい

- ・将来の売却リスクを負いたくない

⑬今後の住まい方は、買うか借りるかという二択ではなく、「どれだけリスクを取るか」の選択になっているのです。

その視点で見れば、都心でマンションを買うという選択肢は、あまりにも負担が大きく、リスクも高い時代になっていると言わざるを得ません。

⑭最終的な判断基準として、以下の3つの視点を持つことをお勧めします。

「資産形成」が目的なら、都心マンションよりも株式や投資信託のほうが効率的です。1億円以上の資金を30年以上も固定してしまうよりも、流動性が高く、分散投資が可能な金融商品のほうが、リスク管理の観点からも優れています。

「住む場所の確保」が目的なら、賃貸のほうが柔軟で負担が少ないでしょう。ライフステージの変化に応じて住み替えができ、突発的な修繕費用の心配もなく、金利上昇のリスクとも無縁です。月々の家賃は「住むための対価」と割り切れば、むしろ合理的な選択と言えます。

「どうしても所有したい」なら、35年以内のローンで無理のない返済計画を立てることが絶対条件です。50年ローンは、たとえ月々の返済額が抑えられても、長期的には債務超過のリスクが高すぎます。また、頭金を十分に用意し、年収に対して無理のない価格帯の物件を選ぶことが重要です。

⑮時代は大きく変わりました。

終身雇用は崩壊し、働き方は多様化し、人生100年時代を迎えた今、30歳で組んだ35年ローンは完済時に65歳、50年ローンなら80歳。その間、金利は変動し、建物は老朽化し、家族構成は変わり、働き方も変わるかもしれません。

そうした変化の中で、巨額の借金を抱え続けることが本当に「安心」なのでしょうか。

「持ち家か賃貸か」という古い二項対立ではなく、「どう生きるか」「どこに価値を置くか」という、より本質的な問いに答えることが、令和時代の住まい選びには求められているのです。

（総コスト比較表 寺岡孝）

7. ■住宅価格沸騰時代の「マンション vs.戸建て」論争 郊外では新たな動きも 2025年12月

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/10271100/?all=1&page=2>

概要

①住宅金融支援機構による2024年度フラット35利用者調査によれば、新築マンションの平均購入価格は2023年度の5801.2万円から2024年度の6569.3万円へと768.1万円も上昇した。

購入者の平均年齢は 46.4 歳から 47.2 歳へと変化。

世帯年収は、2023 年の 944.4 万円から 1044.9 万円へ約 100 万円アップしている。

手持金も前年の 1396.9 万円から 1833.3 万円へと上昇しており、新築マンションを購入するためには、今まで以上に一定の世帯年収と余裕資金が必要なことが見て取れる。

②首都圏における 2024 年度フラット 35 建売住宅融資利用者のデータを見ると、購入価格は前年の 4199.3 万円から 163.8 万円上昇し 4363.1 万円に。

購入価格の対前年上昇率は、新築マンションの 13.2%に対し建売住宅は、3.9%と小さい。

建売住宅の購入者の指標を見ると、平均年齢は 41.9 歳で前年度の 42.2 歳よりも若く、平均家族数は、3.1 人（マンションでは 2.3 人）。

世帯年収は、673.5 万円で前年度の 659.6 万円よりも上昇しているものの、新築マンション購入層と比べると、こちらも伸びが小さい。

住宅面積は平均 97.6 平方メートルとなっており、新築マンションの平均 62.2 平方メートルよりも余裕がある。インフレによって、家計の実質的な所得は上がっておらず、住宅購入希望者の目が、価格の上昇度合いが小さい建売住宅に向くのも理解できる。

6. ■卒・タワマン所有主義、新築氷河期…2026 年注目の住宅トレンド 5 選 2025 年 12 月 22 日

https://news.mynavi.jp/article/20251222-3853605/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

3 点要約

1. 「卒・タワマン」や「こちくら郊外」など新たな住まいの価値観が台頭

タワーマンションを資産として売却し、よりコスパの良い一戸建てや高級賃貸に住み替える「卒・タワマン所有主義」や、快適な通勤と郊外の暮らしを両立する「こちくら郊外」など、従来の都心・高層志向から多様なライフスタイル重視の選択肢へと価値観が変化している。

2. 「新築氷河期」により購入を控える動きが加速

新築マンションの価格高騰と供給減により、購入を断念する人が増加。対策として、賃貸継続や管理状態の良い中古物件の選択、「ずらし駅」戦略、超長期ローンの活用などが現実的な選択肢として注目されている。

3. 空間活用やテクノロジーを活かした新たな住まいの工夫が進展

限られた面積を最大限に活かす「OLDK」や、生成 AI を活用した物件探しのニーズが高まっており、住まい選びにおいても柔軟性やデジタル技術の活用が新たなトレンドとなっている。

概要

①「卒・タワマン所有主義」とは、ステータスとしてのタワーマンション所有にこだわらず、市場価格が高騰している好機に売却し、資産を「現金化(利益確定)」した上で、よりコストパフォーマンスの高い物件に住み

替える考え方のこと。

これまで都心のタワマン購入は「住宅すごろく」のゴールのひとつとされてきたが、昨今はタワマンの売却を選択する人が増加。

現金化して資産にし、東京 23 区においてはタワマンよりもコスパの高い「億超え一戸建て」や「高級賃貸」に住み替える人が出てきたという。

物件価格の高騰を背景に、従来の「都心・駅近・高層階」から「自分らしい」暮らしにシフトする動きが強まり始めているという

②「こちくら郊外」とは、グリーン車や特急・新幹線利用による快適な通勤をしながら“心地(こち)よい暮らし”を得られる郊外エリアのことを意味する造語だ。

大企業を中心にテレワークの実施頻度は減少し、出社回帰の動きが広がっている。鉄道各社は通勤時間帯の「特急・着席有料サービス」の取り組みを開始。通勤は「時間」より「質」へと変わり、都心から離れた家賃の安いエリアを選択する人が増えているそうだ。

「座って通勤できる快適さ」と「広さ・自然の豊かさ・コストの安さ」を両立したい人にとって、「こちくら郊外」は主要な選択肢のひとつになるのではないかとしている。

③「新築氷河期」とは、首都圏の新築マンション価格が一般消費者には手が届かない水準まで高騰し供給数も減少して選択肢が著しく狭まっている状況を意味する。

LIFULL HOME'S 総研の調査によると、3 年以内に新築マンションを購入できた人はわずか 3.6%のみ。そもそも 9 割のユーザーは新築マンション購入を考えていないという結果が出たそうだ。住み替えをやめた人も 2 割で、その理由は「価格が高すぎる」が断トツで多い。

④この厳しい住宅市場を生き抜くには、購入を急がず自由度の高い賃貸に住み続けること、築年数が古くても管理状態の良い物件に注目すること、ブランド駅を避けて同路線の数駅隣で新築を探す「ずらし駅」戦略などが選択肢にあがるという。

また、毎月の支払額を抑える 35 年以上の超長期ローンを利用するのも、「新築氷河期」を乗り越える現実策とのことだ。

⑤トレンドワード④「OLDK」

「OLDK」とは、住まいを細かく区切らず、固定壁などのデッドスペースを排除し、ひとつの大きな空間として暮らすスタイルのこと。

中古マンションをリノベーションして壁を取り払い、間取りの工夫や稼働家具の活用などにより広々とした空間を演出できるのが特徴だ。

物理的な平米数が小さくなると、どうしても居室一つひとつが狭くなってしまう。そこで登場した画期的な選択肢が、限られた面積を最大活用できる「OLDK」だ。これにより駅からの距離や築年数を妥協するのではなく、利便性の高い立地で内装や空間の質を重視できるようになる。また、寝室やワークスペース、リビングの配分を家具や稼働間仕切りで自由に変更できるため、ライフステージに合わせて「間取りを人に合わせる」ことが可能になるそうだ。

⑥トレンドワード⑤「住まい探しも AI 相談」

生成 AI による物件問い合わせや物件説明を「利用したい」と考える人は 5 割を超えることから、今後は住み替えなどの大きなライフイベントでも生成 AI の活用が増えていくと考えているそうだ。

(山本ヨウコ)

5. ■ 飛ぶように売っていた湾岸タワマンに異変????急失速のワケ 2025 年 12 月 19 日

<https://shueisha.online/articles/-/256027>

3 点要約

1. 湾岸タワマン市場は価格高騰で失速、在庫が滞留

豊洲や勝どきなどの湾岸エリアでは、2 億円超のタワマンションが売れなくなり、値下げや在庫の滞留が目立つ。価格がパワーカップルの購入上限を超えたことで、一次取得層の需要が減少し、相場が停滞している。

2. 投資としての魅力も低下、中国人投資家の動きも鈍化

高騰した価格に対し、賃料とのバランスが悪く利回りは低水準。管理費や税金を考慮すると赤字リスクも高く、価格上昇の鈍化により投資対象としての魅力が薄れている。中国人投資家の動きも慎重になっている。

3. 高級戸建てへの住み替えが新たなトレンドに

湾岸タワマンを売却し、広さや教育環境を重視して城南エリアなどの高級戸建てに住み替える動きが加速。2 億円で狭いマンションを買うより、広く快適な戸建てを選ぶことで生活満足度を高めたいというニーズが高まっている。

概要

①「ここ 2、3 ヶ月で相場の雰囲気ガラッと変わってしまった」湾岸エリアの不動産仲介業者、A 氏はこう顔をしかめる。

豊洲や勝どきではファミリータイプで 2 億円するような物件が飛ぶように売れていたが、それがパタリと止まったというのだ。

A 氏は「かなり在庫が滞留しているし、何度も値下げを繰り返す部屋も多い」

②背景にあるのが、あまりにも急激な価格上昇だ。

「パークタワー勝どきミッド」1 年前まではファミリータイプで 2 億円を切るような物件もあったが、現在売り出されている物件はどれも 2 億 5000 万円程度だ。「売れば数千万円の利益が出ると下心丸出して価格を設定しているが、需要を無視しており、あれでは売れるはずがない」と A 氏は話す。

③A 氏「相場がパワーカップルの上限を超えてしまった」と説明する。

住宅用不動産の価格は手持ちの資金ではなく、どれだけ融資を引っ張れるかで決まるといっても過言ではない。

夫婦共働きで世帯年収が 2000 万円を超えるようなパワーカップルにとっては、住宅購入の予算の上限は 2 億円となる。

しかし、足元の相場はこの 2 億円を超えてしまった。こうなると、はじめて不動産を買おうとする一次取得者層にとっては厳しい。「2 億円の壁」ともいえる状況の手前で相場が足踏みを始めたというのだ。

④資産性という点でも、現在市場に出回っている物件については疑問が残る物件が多い。

例えば、前述のパークタワー勝どきミッドの場合、70 m²強の部屋の賃料は 45 万円前後。仮にこの部屋を 2 億 5000 万円で購入した場合、表面利回りは 2%程度にすぎない。管理費や修繕積立金、各種税金を計算に入れば、赤字になる。

将来的に価格上昇が見込めるのであればまだしも、上昇ペースが鈍ってきた現在では、あえて手を出す理由もない。

⑤A 氏は「中国人も実需が鈍ってきていることは認識しているので、これまでのように利回りを無視して購入するというケースは減っているのでは」と懐疑的な視線。

中国人によるインバウンド投資には逆風が吹きすさぶ。この環境下であえてリスクをとらないというのは自然な流れだ。

⑥タワマンが売れなくなりつつある中、人々は何を買っているのか。

その答えの一つが、高級戸建て住宅だ。

住友林業だが、「邸宅分譲プロジェクト」として高級分譲住宅の販売を開始。「1 区画の敷地面積 150 m²以上、延床面積 120 m²以上を目安として展開します」と、タワマンでは実現できない広々とした居住空間をアピールする。

野村不動産は近年、「都心型戸建」と銘打ち、城南エリアを中心に 2 億円前後の高級戸建てを販売している。

タカマツハウス、トヨタホームといったメーカーも続々とこの分野に参入しているが、こちらは湾岸のタワマンと違って売れ行きは好調だという。

⑦面白いのが、湾岸タワマンを売却してこうした高級戸建てを選ぶ人が足元で増えていることだ。湾岸エリアは都心からの距離が近いことが大きなメリットであり、それが共働きの夫婦に選ばれていた。

住友林業のフォレストガーデン Grande 洗足も目黒線洗足駅徒歩 7 分と、都心からの距離でいえば湾岸エリアに劣る。

にもかかわらず、なぜ戸建てが選ばれるのか。

「湾岸エリアは私立中学校が少ないので、子供の進学を機に引っ越すケースが多い」と前述の B 氏。湾岸エリアに多く住むパワーカップルは高学歴なことが多く、小学校までは公立でも、将来を見越して中学受験をさせるケースが多い。結局、子供の進学を考えると、学校が集積する城南エリアのほうが都合が良いというのだ。

⑧B 氏は「2 億円出しても 70 m²の狭い部屋しか買えないのであれば、戸建ての豪邸に住んだほうが生活満足度は高いと考えるお客様は増えている」という。

価格が上昇することを期待して購入するような人々にとって、現在の価格はあまりにも高くなりすぎた。高級戸建てのようなオルタナティブな選択肢に注目が集まるのも、その副産物といえるだろう。

(築地コンフィデンシャル)

4. ■ 中国人不動産爆売りも!? 日中緊張マンション市場影響とは? 榊 2025 年 11 月 30 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/20251130-129330/>

3 点要約

1. 日中関係の緊張が中国人の日本不動産保有に影響

政治的な対立の影響で、日本に不動産を保有する中国人への風当たりが強まり、今後そのプレゼンスが低下する可能性がある。

2. 中国国内での「裸官」批判が海外資産保有に圧力

中国政府は家族や資産を海外に移す官僚（裸官）への監視を強化しており、日本での不動産購入も当局からの疑念や圧力の対象となり得る。家族や親族への影響も懸念されている。

3. 日本政府も外国人の不動産購入規制を検討中

日本国内でも外国人による不動産取得への警戒感が高まっており、高市政権下では規制強化の動きが進む可能性がある。これにより、中国人による日本不動産の「爆買い」ブームが終息に向かう可能性がある。

概要

①日中関係は当面緊張が続くような成り行きである。

日本における中国人のプレゼンスが薄まる…この傾向は様々な分野に及ぶと考えるべきだろう。

日本のマンションを購入した中国人たちが、今回の日中緊張状態をどう受け止めるか、という問題だ。

さらに言えば、日本でマンションを保有する中国人を、本国の共産党政権はどのような眼で見るか、ということもある。

②中国では最近、「裸官」に対して厳しい目が向けられている。

裸官とは、家族や資産を海外に移した状態で中国の政府に勤務する官僚のことを指す。彼らは自らの汚職が発覚しそうになるなど、自分に危険が迫るとすぐさま海外に逃亡できる状態にある。

当然のことながら「日本でマンションを購入した」というのは、当局から睨まれる原因となる。今回の騒動で、中国人による「日本に移住する」や「日本でマンションを保有」は、当局が推奨する「愛国」とは大きく外れる行為になってしまったのではないか。

すでに中国から日本に移住している場合でも、他人事にはならない。家族や親戚が中国にいる場合は、そちらへ当局の圧力がかかる。

「あなたの息子は日本でマンションを保有しているようだが、その購入資金はどこから得たのか？」

「あなたもその内、日本にいる息子のところへ逃げるのではないか？」

③今後、日本でマンションなどの不動産を保有する、ということはそういった当局からの圧力にさらされる可能性もあるのだ。

そうでなくても、今の日本は外国人の不動産購入に向ける目が厳しくなった。「日本政府が外国人の不動産所有を制限する、らしい」。

現に、高市政権はそのことを検討している旨の報道がある。

この先、高市政権が続く限り、日中関係は緊張が続くようだ。ここ数年、ブームのように続いた中国人の「日本不動産爆買い」に、逆回転が発生する可能性が出てきたのではないか。

3. ■8 年前「4,800 万円」東京新築を買った 40 代共働き夫婦。深い後悔 2025 年 12 月 8 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/73778>

3 点要約

1. マンション購入後に想定外の固定費負担が発覚

松田さん一家は変動金利で新築マンションを購入したが、8 年後に管理費・修繕積立金・駐車場代などの固定費が想定以上に負担となり、老後まで続く支出に不安を感じている。

2. マンション特有の 3 つのリスクが浮上

①修繕積立金や管理費の将来的な上昇、②大規模修繕時の高額な追加徴収、③管理組合の機能低下による資産価値の下落といったリスクが、老後の生活に大きな影響を及ぼす可能性がある。

3. 老後に備えた具体的な対策が必要

ファイナンシャルプランナーは、老後の固定費を試算すること、管理組合の運営状況を確認すること、収入源を複数持つことを提案。マンションの支払いは「ローン・管理費・修繕積立金」の三重構造であることを理解し、長期的な視点で備えることが重要とされている。

概要

①東京郊外に 4,800 万円の new 築マンションを購入して 8 年。松田恵里さん（仮名／48 歳）は、夫（46 歳）と 10 歳の子どもと暮らす共働き。

購入当時、選んだのは変動金利 0.7%。「この金利なら安心。東京にしては高くない価格帯だし、マンションなら維持費もそこまでかからないはず」そう信じていました。

しかし、8 年後のいま、「思っていたより悪いや……」「マンション、よくない……」

②現在、変動金利は 0.7%から 1.2%へ上昇。返済額は月 1 万 3,000 円ほど増えました。

しかし共働きの松田家にとってそれは家計全体を揺るがすほどではありません。

本当に恐れていたのは、住宅ローン以外の、毎月かかり続ける「固定費」の存在です。

修繕積立金：月 1 万 3,000 円

管理費：月 1 万 1,000 円

駐車場・駐輪場：月 9,000 円

合計 3 万 3,000 円

老後もずっと続きますこんなに負担なんて思わなかった……思っていたより悪いは「マンション、よくないね……。こんなに値上がるとは思ってた……」

「ローンが終わっても“住むための費用”はずっと続く。これ、本当に老後払っていけるの？」松田さんはここで初めて、「マンションの本当のリスク」に直面しました。

③不安を整理すると、以下の 3 つのリスクに集約されます。

1. 修繕積立金・管理費の上昇 退職後の収入減に対して固定費は上がり続ける。

2. 大規模修繕の追加徴収 数十万～百万円単位で請求される可能性。

3. 管理組合の機能低下 → 管理不全マンション化

齢化で理事が集まらず、管理レベルが低下すると資産価値が急落→売れない→住み続けるしかないという悪循環へ。

④FP が提案する 3 つの対策

- (1) 老後 30 年分の“固定費シミュレーション”
- (2) 管理組合の運営を確認
- (3) 老後の収入源を複線化

マンションの支払いは三重構造です。

・ローン（いつか終わる）・管理費（終わらない）修繕積立金（上がり続ける）
（森 逸行 ファイナンシャルトレーナーFP 事務所代表）

2. ■マンション高すぎ買えない人が《お金持ち》になれない最大の理由 2025 年 12 月 1 日

https://toyokeizai.net/articles/-/920842?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

3 点要約

1. 自宅購入は資産形成に有利な仕組みがある

住宅ローンは低金利で借りられ、少ない自己資金でもレバレッジ効果が得られる。また、自宅売却時には「居住用財産の 3,000 万円特別控除」が適用されるため、売却益が非課税となる可能性があり、資産形成に有利とされる。

2. 家賃・住宅価格の高騰は「家不足」が背景にある

人口減少にもかかわらず世帯数は増加し、古い住宅ストックの減少と相まって住宅供給が追いつかず、家賃や持ち家価格が上昇。空き家問題よりも「家不足問題」が深刻化している。

3. 不動産市場は「持つ人」中心に動いている

高騰する不動産価格に対し、購入者の多くは賃貸からの転居者ではなく、すでに持ち家を持つ住み替え層。市場は「買いたい人」ではなく「持っている人」の論理で動いており、今後も価格が下がるとは限らない。

概要

①不動産投資では借入金利が高い人はほぼ勝てない。利回りに対して、その多くが金利で消えてしまうからだ。

ただし、金利を低く借りる方法がある。それが自宅購入になる。早い時期に家を購入した人は、資産形成額が膨らみやすい。

また、自宅購入では手元資金が少なくてもレバレッジが効く。レバレッジとは、少ない自己資金で自己資金以上の大きな金額の取引を行う仕組みであり、住宅ローンがその役割を果たす。

さらに、自宅売却時には「居住用財産の 3000 万円特別控除」があり、譲渡所得（売却額－取得費－譲渡費用）から最大 3000 万円まで控除される制度がある。

株式の売却益は課税されるが、自宅の場合は一定条件のもと大きな部分が非課税になる可能性があり、手取り額に影響する。

②都市圏の家賃はこれまでにないほど上昇している。

マンション価格が高騰すれば賃貸世帯の比率が高まり、賃貸市場の需給は逼迫し、家賃は高騰する。

「人口減少していて空き家が多い国で新築住宅の着工が多すぎる」という論調はよく聞く。

こうした情報を信じて「不動産価格は下がるはずだ」「家賃が上がるわけがない」と思うかもしれない。私はまったく逆だと主張している。

それは単に、現実の数字を確認するだけでいい。

まず、人口が減少しようが、日本中で世帯数は増えており、世帯数の分だけ家が新たに必要になるので賃貸住宅の稼働率は上がっている。

③日本全体では1年間で、総人口は53万人減っているが、総世帯数は51万増えている。この51万の世帯に住宅が新たに必要になる。

このように需要が増えるだけでなく供給側のストックは古いものから失われていっている。アパートなら築25年、マンションなら築50年経過すると、人が住める状態に維持するのが難しく、募集されにくい物件が増える。この数は現在の着工戸数の約半数に上る。

2013～18年度の都区部の着工戸数56万戸だったが、住宅ストック戸数は29万戸減少し、世帯数は28.4万世帯増えた。 $56 - 29 - 28.4 = -1.4$ 万戸の空室が減少したことを意味する。この傾向はその後も続いている。つまり、現実家は家足らないのであり、「空き家問題」よりも「家不足問題」の方が私たちの生活を脅かしていると言える。

それが家賃の高騰となり、持ち家価格の高騰となっているのだ。

④稼働率が上昇している中で、新築の住宅着工は増やさないと、稼働率は上がるだけだ。ならば、新規着工を増やせばいいじゃないかと思うかもしれないが、それがままならない環境でもある。

それは建築単価の高騰と工期の延長だ。人手不足倒産が最も多い建設業界では着工は増やしたくても増やせない状況にある。

10年ほど前は都区部の稼働率は90%ほどだったが、今では95%を超えている。

当分の間、稼働率は上昇し続けることは必至の状況にある。数年後には賃貸住宅の稼働率が100%に接近する可能性がある。

その際には、家賃はどのくらい上がるかは、過去に一度だけ実績がある。東日本大震災の時で、津波でストックの多くが失われ、家を失った需要が急増し、稼働率が100%になった。

この際、仙台市での賃料上昇幅は2割だった。同じことが起きたら、家賃水準の高い都心では2割の上昇では済まないだろう。

⑤マンションが、こんな高いと買う人がいなくなると評する人がいて、メディアで取り上げられることも多い。

しかし、なぜ不動産は平均的な年収の人が買える価格でなければならないのだろう？

自宅マンションを買う人は既に賃貸から住み替え層より、持ち家間の住み替え層の方が多くなっている。

不動産市場は買う人のためものではなく、持っている人のための論理で動いている事実を認識すべきである。

(沖 有人 不動産コンサルタント)

1. ■ 投機マネーが集まるエリアと地道に実需で販売されるエリア 2025 年 12 月 5 日

https://www.moneypost.jp/1343546#?login_shogakukan_id_paywall=true

概要

① 牧野知弘氏（オウガ総研代表）。

現在の“不動産バブル”にも見える状況について、牧野氏は「投資マネーが実需を飲み込んでいる」と表現する。

金融緩和政策のもとでの低金利、為替安（円安）が海外からも日本の不動産に投資マネーを呼び込んでいるわけだが、それはつまり「金融マーケットの動向次第で、投資マネーが引き揚げる可能性を孕んでいる」（牧野氏）とも言えるのだという。

② 「積極財政や金融緩和を掲げる高市政権が誕生しましたが、政策推進にも理想と現実がある。

現実的には為替相場が1ドル＝155円ぐらいになると、さすがに放置して物価高が続くことへの批判が高まる。そうしたことが金融引き締めの上昇に転じるきっかけになるわけです。投資マネーは所詮、投資なので、みんなが同じ方向を見ている時には気持ちよくマネーが集まりますが、この場を降りる、いったんステイするという人が増えてくると、今まで通りには伸びないでしょう。

③ 不動産投資の場合、投資対象から得られる家賃収入などを不動産価格で割った期待利回りが重視される。期待利回りが年 3%でいいという時代もあれば、5%でないとやっていけないという時代もある。中長期的には調整を挟みながら価格が上昇していくはずだ、という視野とは別に、物件の予約だけして権利を転売していくような明らかに投機的な動きは、不動産投資が盛り上がる時代でなくなれば落ち着いてしまう」

販売動向

5. ■首都圏中古マンション、選ばれる広さ5年で急縮小——価格高騰 2025年12月19日

https://news.mynavi.jp/premium/article/20251218-3818294/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app

概要

①LIFULL HOME'S 調査、首都圏の中古マンション専有面積の推移。調査は2020年～2025年11月の期間、同サービスに記載された築10年以内・徒歩10分以内の中古マンションを対象としている。

②首都圏(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)の中古マンションの掲載専有面積および反響専有面積(問合せのあった物件の専有面積)の平均値は、5年前と比較して縮小傾向にあることが分かった。

2020年～2025年にかけて、掲載専有面積の縮小は3.69平方メートル(68.39平方メートル→64.70平方メートル)なのに対し、反響専有面積は6.54平方メートル(66.86平方メートル→60.32平方メートル)と2倍近く縮小していた。

4. ■首都圏の新築マンション、来年は「価格上昇は一服」か 2025年12月23日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20251223-GYT1T00310/?from=smtnews>

概要

①不動産経済研究所は23日、2026年の首都圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)の新築マンションの発売戸数が前年比2.2%増の2万3000戸になるとの予測を発表した。

高価格帯のマンションが多い東京23区では用地の確保が難航し、発売戸数が減るとみており、「価格上昇は一服する」と見込んでいる。

②26年の発売戸数の内訳は、23区を除く東京都下が3.3%増の4000戸、千葉県が16.7%増の3500戸。

東京都八王子市や千葉県船橋市で、タワーマンションの発売があるためだという。東京23区は5.9%減の8000戸と予測した。

3. ■マンション1億2千万円 23区、11月も節目超え 2025年12月22日

<https://news.jp/i/1375726017043235209>

概要

①不動産経済研究所が22日発表した11月の新築マンション1戸当たりの平均価格は、東京23区で前年同月に比べて14.1%上昇の1億2420万円だった。

節目の1億円を超えるのは5月以降、7カ月連続。首都圏（1都3県）全体の発売戸数のうち23区が5割近くを占めた上、都心で高額物件の供給があった。首都圏は14.9%高い9181万円で、7カ月連続で上昇した。

②地域別に見ると、23区以外の都内は7.9%上昇の6384万円、千葉県は5.8%上昇の5727万円だった。

埼玉県は4.9%下落の6947万円、神奈川県は12.6%下落の6230万円となった。

首都圏全体の発売戸数は14.4%減の1910戸で、2カ月連続で減った。

（共同通信）

2. ■なぜ港区だけが「圧倒的」なのか？ ランキングトップの真実 山下 2025年12月7日

https://www.rakumachi.jp/news/column/387898?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick

概要

①ワンノブアカインドでは、中古マンション価格の高い都内5区（港区、千代田区、中央区、渋谷区、目黒区）の2015年から2024年までの年間平均の価格と、2025年上半期の価格を調べている。図表1 港区がひととき高くなっていることが分かる。

②2025年上半期の価格は1億9527万円で、2015年の平均は7136万円だったから、この10年近くの間、およそ2.7倍に上がった計算だ。

次いで千代田区の1億5784万円だが、港区とは4000万円近い差がある。千代田区の価格を2015年と比較するとおよそ2.4倍、港区は2.7倍。

③最も高かったのは港区虎ノ門で、2025年上半期の70平米価格は3億29万円だった。

2015年は1億858万円だったので、10年近くの間、2.8倍近くに資産価値が高まった。

2位の港区東新橋は2億8999万円、3位の千代田区四番町は2億7752万円。

13位の千代田区六番町までが2億円台で、14位の港区広尾以下は1億円台となっている。

10年前からの上昇率では、港区浜松町が+279.8%のトップで、10年前に比べると3.8倍近くに上がった。虎ノ門エリアは、ビジネス街からレジデンス街に変貌を遂げようとしているのかもしれない。

（山下和之）

1. ■香川県の新築マンションは年収の6.38倍 四国4県の状況は 2025年12月11日

<https://www.ohk.co.jp/data/26-20251211-00000001/pages/>

概要

①東京カンテイは、全国の新築マンションの「年収倍率」を発表しました。

香川県は6.38倍で、今回調査が行われた46都道府県（山梨県を除く）で最も低い水準（順位1位）となりました。

②香川県の新築マンションの平均価格（70平方メートル換算）は2954万円、平均年収は463万円でした。

香川県は前年（2023年）は山口県に次いで全国で2番目に低い水準でした。

全国の新築マンションの平均価格は4835万円、平均年収は466万円、平均の年収倍率は10.38倍でした。10倍を上回るのは2年連続です。

③徳島県の新築マンションの平均価格は3245万円、平均年収は507万円で、6.40倍（順位2位）。

高知県の新築マンションの平均価格は3814万円、平均年収は386万円で、9.88倍（順位21位）。

愛媛県の新築マンションの平均価格は3510万円、平均年収は449万円で、7.82倍（順位4位）。

岡山県の新築マンションの平均価格は5381万円、平均年収は471万円で、11.42倍（順位35位）でした。岡山県では2006年以降初めて、10倍を超えたということです。

今回24の都道府県で10倍を超えています。

業者の動き

3. ■ロボットで荷物配送 三菱電機 BS 等 3 社が実証 2025 年 12 月 11 日

<https://robotstart.info/article/2025/12/11/381486.html>

3 点要約

1. 福岡市のマンションで自律搬送ロボットとエレベーターの連携実証実験を実施
三菱電機ビルソリューションズ、Preferred Robotics、大英産業の 3 社が連携し、2025 年 11 月から 2026 年 1 月にかけて、50 戸のマンションでロボットによる荷物搬送の実証実験を行う。
2. ロボットとエレベーターの連携により多様な搬送サービスを検証
「カチャカプロ」がエレベーターと連動し、買い物荷物や宅配物の各戸搬送、ゴミ出し支援などを自律的に行う。高齢者や子育て世帯の利便性向上、人手不足解消が期待される。
3. 将来的には宅配や見守りなど周辺業務への展開も視野に
実証結果をもとに、宅配ボックスや清掃・警備など他のサービスとの連携も検討されており、ロボット活用によるスマートマンション化が進められている。

概要

①三菱電機ビルソリューションズ、Preferred Robotics、大英産業は、福岡市内の大英産業管理マンション（1 棟・総戸数 50 戸）で、エレベーターと連携する自律搬送ロボットによる荷物搬送の実証実験を 2025 年 11 月 27 日から 2026 年 1 月まで実施する。

居住者 50 世帯が参加し、技術性能、利用者満足度、運用効率、安全性を検証する。

②実証は三菱電機ビルソリューションズの IoT プラットフォーム Ville-feuille のロボット移動支援サービスを介し、Preferred Robotics の自律搬送ロボット「カチャカプロ」とエレベーターを連携させる構成である。ロボットの要求に応じた自動呼び出し、目的階への運行、ロボットの動きに合わせた扉開閉制御を実現し、人とロボットが共生する建物内で円滑かつ安全な搬送を目指す。

③利用シーンは、各部屋への宅配物搬送、買い物荷物の各戸までの自律搬送、各部屋からロビーへのゴミ出しや旅行バッグ等の運搬支援を想定する。

想定効果として、高齢者や子育て世帯の利便性向上、ラストワンマイルの効率化、人手不足の緩和が挙げられる。

④役割分担は、三菱電機ビルソリューションズがエレベーター制御と「Ville-feuille」連携の開発・統合設計、Preferred Robotics が「カチャカプロ」提供・運用とナビゲーション・アプリ開発、大英産業が実証場所提供と住人調整・運営管理である。

⑤各社は実証結果を踏まえ、宅配業者や宅配ボックスとの連携強化、清掃・警備・見守りなど周辺業務への展開も見据えてサービス化を検討する。

⑥実証実験の内容

1. エレベーターと「カチャカプロ」を連携させた自律搬送システムの構築
2. 居住者を想定した代表的な利用シーンでの実証
 - (1) 専用ブラウザアプリを用いた新サービスの体験
 - (2) 5つのサービスの検証
 - ①買い物荷物搬送サービス（マンションロビーから各部屋へ）
 - ②荷物搬出サービス（各部屋からマンションロビーへ）
 - ③カート返却サービス（各部屋からカート返却場所へ）
 - ④宅配受取サービス（宅配ボックスから各部屋へ）
 - ⑤利用者フィードバック及びシステム改善サービス
 - (3) 人とロボットが同じエレベーターに同乗する際の検証

2. ■ 配送ロボットエレベーターに乗って自宅まで荷物届け 実証実験公開 2025 年 12 月 10 日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=033327>

概要

- ①10 日は 300 世帯以上が暮らす愛知県稲沢市のマンションで実証実験が行われ、荷物を乗せたカート付きロボットがスマートフォンの操作で動き出し、エレベーターを利用して指定された部屋の前まで荷物を運ぶ一連の動きが公開されました。
- ②来年 1 月まで規模が異なる 2 つのマンションで実証実験を続けるということです。

1. ■ 全室 1 億円超…九州電力が高級分譲マンション、日刊工業 2025 年 12 月 4 日

<https://newswitch.jp/p/47728>

概要

- ①九州電力は高級分譲マンションブランド「GROUND I」を立ち上げた。
子会社の九電不動産と展開する。既存の自社住宅事業を上回る高価格帯ブランドとする。
1 号物件は福岡市中央区の「大濠公園」そばで 2028 年に竣工予定。全 10 戸で全室 1 億円超の販売価格となる見通し。
福岡など各地で 3 年に 1 棟のペースで事業を広げる考え。
- ② 1 号物件「グラウンディ大濠」は建築面積約 700 平方メートル、9 階建て。
インテリアデザイナーの片山正通氏が建築・インテリアデザインを手がける。
最上階「プレミアムルーム」は 3 層構造で専有面積 250 平方メートル超。
オール電化をはじめ省エネ性能を高める設備を置くほか、大分県内の自社保有林で生産した木材を間仕切り材に用いるなど独自性を打ち出す。

海外①

15. ■韓国マンション騒音トラブルが殺人沙汰に…47 歳男 2025 年 12 月 14 日

https://searchkoreanews.jp/life_topic/id=35982

概要

①韓国の忠清南道天安市で、騒音トラブルを理由に上階の住民を殺害したヤン（47）の身元情報が 12 月 11 日に公開された。

来月 9 日まで忠清南道警察庁の公式ホームページに掲載される。「特定重大犯罪被疑者などの身元情報公開に関する法律」によると、審議委の決定に対して被疑者が異議を申し立てた場合、公開が決定されていても 5 日間の猶予期間を設けなければならない。

しかし、ヤンは身元公開の決定に対し特段の異議を申し立てなかったため、直ちに公開された。

②12 月 4 日午後 2 時 30 分ごろ、居住地である天安市西北区のあるマンションで、上階に住む 70 代の住民 A 氏を訪ね、凶器を振るって殺害した疑いを持たれている。

凶器で刺された A 氏はヤンのさらなる攻撃を避けるため、マンションの管理事務所に避難し、内部から扉に鍵をかけた。

ヤンは自家用車を運転して管理事務所に突進し、扉を破壊した後、A 氏に近づいて再び凶器を振るった。

その後、A 氏は心停止の状態 で病院に搬送されたが、死亡が確認された。

犯行当日、流し台の冷暖房分配器工事をしていた A 氏のもとを訪れ、うるさいとして抗議していた。

犯行前には 112 番通報が 2 回受理され、管理事務所が階間騒音委員会を開くなど、両者は以前から対立関係にあったとされている。

管理事務所側は、賃貸アパートである当該アパートの最上階住戸に空きが出次第、ヤンの住居を移すことで協議していた。

（記事提供＝時事ジャーナル）

14. ■ホームカメラ 12 万台ハッキング、性搾取物制作中国サイト販売検挙 2025 年 12 月 10 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2025/12/06/2025120680033.html

3 点要約

1. IP カメラを悪用した大規模なハッキングと性搾取事件が発覚

韓国で、約 12 万台の IP カメラをハッキングし、家庭や医療施設などの映像を盗撮・販売していた複数の容疑者が摘発された。映像は中国語サイトで販売され、数百点の性搾取コンテンツが流通していた。

2. 脆弱なパスワード設定が主な侵入経路に

「0000」や「ABCD」など簡単なパスワードを設定していたカメラが狙われ、繰り返しハッキングされていた。警察はパスワードの強化や定期的な変更、ソフトウェアの更新を呼びかけている。

3. 警察は被害者支援と再発防止に向けた対策を強化

被害者への個別対応やコンテンツ削除支援、事業者への調査を進めるとともに、問題サイトの遮断や国際協調による運営者追跡も開始。視聴者 3 人も検挙され、利用者側への取り締まりも行われている。

概要

①「スマートホームカメラ」とも呼ばれる IP カメラ（ネットワークカメラ）をハッキングし、映像を中国のアダルトサイトにアップして巨額の金を稼いでいた複数の容疑者が摘発された。

韓国警察庁の国家捜査本部は 11 月 30 日、IP カメラ約 12 万台をハッキングした容疑者 4 人を検挙したと発表した。

②IP カメラはインターネットにつないで映像をリアルタイムで送出する方式なので、容易に設置できて価格も手頃だが、セキュリティは脆弱だ。

容疑者らは「0000」や「ABCD」など単純なパスワードが設定されている機器を集中的に狙っていた。

③A 容疑者は、6 万 3000 台のホームカメラをハッキングして 545 点の性搾取コンテンツを制作し、これを中国語で運営されているサイトに販売して 3500 万ウォン（約 370 万円）相当の暗号資産を手にした疑いが持たれている。

B 容疑者も 7 万台のカメラをハッキングして 648 点の性搾取コンテンツを制作・販売し、1800 万ウォンを手にしていたことが分かった。

④映像は一般家庭、産婦人科の分娩室、衣料品店、ピラティススタジオ、ワックス脱毛店、コインカラオケなどで撮影されたものだった。

このサイトに過去 1 年間で投稿された動画の 62%は A 容疑者と B 容疑者が販売したものだった。このサイトには「韓国」というカテゴリが別途存在した。

警察関係者は「韓国の女性たちを狙った犯罪が組織的に行われていた」と説明した。ただし、容疑者らは共犯関係ではなかった。

検挙当時、容疑者らの犯罪収益は残っておらず、警察は課税など法的措置のために国税庁と協議中だという。

⑤ C 容疑者は IP カメラ 1 万 5000 台を、在宅のまま立件された D 容疑者は 136 台をハッキングし、映像を個人的に保管していた疑いが持たれている。

両容疑者はこれらの映像の流布・販売はしていなかったことが分かった。

⑥警察は、被害が確認された場所 58 カ所を直接訪問するか、電話・郵便などを通じて被害事実を伝え、パスワードを変更するよう促した。

また、被害者たちには専任の警察官を割り当てて被害相談や性搾取コンテンツの削除・遮断を支援し、デジタル性犯罪被害者支援センターを紹介する予定だ。

個人情報保護委員会などと協力し、流出した映像のリスクが高く、被害規模が大きい店舗の店主のよう

な事業者も優先的に調査し、さらなる被害の予防に乗り出すことにした。

⑦警察は、問題となった海外サイトで性搾取コンテンツを購入・視聴した 3 人も追加で検挙した。

放送通信審議委員会を通じて問題のサイトのアクセス遮断を要請するとともに、サイト運営者を追跡する国際協調捜査も進めている。警察関係者は「一度ハッキングされたカメラは繰り返しハッキングされていた」として「パスワードは 8 桁以上かつ特殊文字を含めるようにし、最低でも 6 カ月に 1 回はパスワードを変更すべき」と指摘した。

また、ソフトウェアを随時アップデートし、機器のセキュリティ状態を最新にしておく必要があると助言した。

(朝鮮日報)

13. ■買春男性 400 万人個人情報収録…韓国警察も驚いたアプリ 中央日報 2025 年 6 月 18 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/335174?servcode=400§code=400>

3 点要約

1. 買春男性の個人情報を違法収集・共有するアプリが摘発

韓国で、全国約 400 万件の買春男性の個人情報を収集・整理し、違法性風俗業者に提供するアプリを運営していた容疑者らが摘発された。アプリには利用回数や性的嗜好、警察官と疑われる人物の情報まで含まれていた。

2. アプリ運営者は収益をロンダリングし豪華な生活を送っていた

容疑者らはアプリの利用料で得た収益をマネーロンダリング組織を通じて現金化し、高級品や海外不動産を購入。警察は収益金の一部を没収・追徴保全し、関与した 12 人のロンダリング関係者も検挙した。

3. 警察はアプリ遮断と関係者の徹底捜査を継続中

現在アプリは使用不能となっており、警察は開発者の追跡とともに、アプリを利用していた違法性風俗業者に対しても売買春斡旋の有無を捜査中。今後は高度化する違法産業への監視と取り締まりを強化する方針。

概要

① 2023 年 11 月、京畿道のある違法性風俗業者。

現場を取り締まった京畿南部警察庁風俗捜査チームの目に止まったのは事業主の携帯電話に設置されたあやしいアプリケーションだった。アプリを実行すると全国の買春男性の連絡先だけでなく業者利用回数、評判、性的趣向などの情報が現れた。取り締まり警察官と疑われる人物の情報も入っていた。

このアプリに登録された買春男性の電話番号は約 400 万件。全国 2500 人ほどの違法性風俗業者がこのアプリに加入していたことがわかった。

② 買春した男性の個人情報を違法に入手してモバイルアプリを作り違法性風俗業者に提供した男らが

警察に捕まった。

京畿南部警察庁は18日、個人情報保護法違反と犯罪収益隠匿規制法違反容疑で責任者のA容疑者と室長のB容疑者を拘束送検したと明らかにした。

また、彼らがアプリ利用料として売買春事業主から受け取った犯罪収益金46億ウォンのうち23億4000万ウォンに対し起訴前に没収・追徴保全を申し込み還収する予定だ。

③彼らは2023年3月から今年2月まで買春男性の個人情報が入ったアプリを配布・運営した容疑を受けている。

フィリピンのセブに居住するA容疑者は過去に賭博サイトを運営しながら知り合った中国人と推定される開発者から2023年3月に「買春男性の個人情報を収集して整理したアプリを作ったので一緒に運営しよう」と持ちかけられた。

携帯電話にアプリをダウンロードすれば違法性風俗業者の携帯電話に保存された情報が自動でアプリのサーバーに転送され、買春男性の情報などを共有するプログラムだった。

A容疑者は開発者と収益金を分け合うことにし、賭博サイトを運営しながら親しくなった後輩のB容疑者とともにSNSを通じて密かにアプリを配布した。

違法性風俗業者から1カ月10万ウォン、2カ月18万ウォン、6カ月45万ウォン程度の利用料を受け取っていた。

④A容疑者とB容疑者はアプリを運営して得た収益金の資金追跡を避けるため犯罪収益金専門のロンダリング組織に収益金の現金化を依頼した。

こうして稼いだ金で高価なブランド時計と外車を買うなど派手な生活をしていた。A容疑者はフィリピンに2階建ての豪華住宅も買った。

⑤違法性風俗業者を取り締まる過程でアプリの存在を知った警察は、追加捜査を通じてアプリを流布した者と、A容疑者とB容疑者の収益金を含む1600億ウォン相当の犯罪資金をロンダリングしたグループ12人を検挙し2人を拘束した。

⑥犯罪資金洗浄グループが保有する不正口座50件ほどを追跡し現金の受け渡し場所などに設置された防犯カメラ100台を分析して彼らを検挙した。

⑦警察は今後このアプリを使った違法性風俗事業主を対象に売買春斡旋容疑の有無を捜査する予定だ。

警察関係者は「現在このアプリは利用できないよう遮断した状況。開発者を追跡してこのアプリを完全閉鎖するなど、高度化・知能化されていく売買春連係産業全般に対するモニタリングと取り締まりを強化し違法売買春を根絶する」と話した。

12. ■プライバシーが丸裸に 中国製ロボット掃除機の裏切り 中央日報 2025年10月7日

<https://japanese.joins.com/JArticle/339495?servcode=300§code=300>

3点要約

1. 中国製ロボット掃除機のセキュリティに深刻な脆弱性が判明

韓国消費者院の調査で、中国メーカー製ロボット掃除機にカメラの強制起動やマルウェア送信、パスワード流出などの問題が確認された。国際認証を取得していても、実際のセキュリティ対策が不十分だった。

2. 韓国メーカーは高評価、国際認証だけでは不十分との指摘も

サムスンと LG の製品はセキュリティ面で「優秀」と評価され、独自の認証や開発プロセスを導入。一方で、国際標準「EN 303 645」の認証を受けていても、継続的な更新や実効性のある対策がなければ安全とは言えないと専門家は警鐘を鳴らす。

3. 利用者にもセキュリティ意識と対策が求められる

消費者には、アプリの自動更新機能の有効化や初期パスワードの強化など、日常的なセキュリティ管理が推奨されており、メーカー任せにせず利用者自身の対策も重要とされている。

概要

①「最高レベルのセキュリティ等級で安心して使用可能」（エコボックス）

「1 位を信じてください、セキュリティ安心センター」（ロボロック）

「セキュリティ性能の新たな基準」（ナール）

「安全な双方向通信」（ドリーミー）

現在、韓国の市場で販売されている中国製ロボット掃除機は、このような宣伝文句を掲げている。

公式ホームページや製品説明ページではいずれも「国際的に認定された機関のセキュリティ認証を取得している」と強調している。

②韓国消費者院は 9 月 2 日、ロボット掃除機 6 製品を対象に、計 40 項目のセキュリティ項目に対する実態調査結果を発表した。

そのうち韓国メーカー 2 社（サムスン電子・LG エレクトロニクス）だけが、モバイルアプリのセキュリティおよびポリシー管理項目において総合的に「優秀」と評価された。

一方、中国メーカーの製品からは、カメラ機能の強制起動、マルウェア送信、パスワード流出などの脆弱性が確認された。

Freo Z Ultra（ナール）？X50 Ultra（ドリーミー）？S9 MaxV Ultra（ロボロック）？DEEBOT X8 PRO OMNI（エコボックス）－4 社すべてが製品紹介で国際公認試験認証機関のロゴを強調しており、「欧州電気通信標準化機構（ETSI）」が定めた IoT（モノのインターネット）セキュリティ関連の国際標準「EN 303 645」に準拠していると宣伝していた。

③韓国消費者院は、中国メーカーが「EN 303 645」認証を取得していたにもかかわらず、セキュリティ更新方針や個人情報保護対策を適切に履行していなかったと指摘した。

2020 年に策定された「EN 303 645」は、消費者向け IoT 製品に関する世界初の国際標準で、計 13 項目のサイバーセキュリティ要求事項を含む。

主な内容は「ソフトウェアの更新維持」「脆弱性報告・管理体制の構築」「個人データの安全保障」「重要なセキュリティ情報の安全な保存」など。

認証発行機関の関係者は「EN 303 645 の認証を受けたということは、欧州市場で通用するセキュリティレベルを備えたという意味」としながらも「韓国消費者院はこれよりも厳しい基準で試験を行った部分も

あった」と説明した。

韓国消費者院の勧告に基づき今回調査対象となった製品はいずれもすでに脆弱性の改善措置を完了している。

サムスン電子の製品は、韓国インターネット振興院（KISA）のIoTセキュリティ認証で最高等級を取得しており、ロボット掃除機としては国内唯一だ。

LGエレクトロニクスは独自のセキュリティ体系「LG標準セキュリティ開発プロセス（LG SDL）」を開発し、ロボット掃除機に適用している。

④専門家たちは、「国際認証の有無よりも、継続的なセキュリティ更新などのアフターケアがより重要だ」と口をそろえる。

「国際的に認められた認証を受けたからといって、あらゆる環境で安全だとは限らない」とし「ハッキング手法は常に進化しているため、認証取得後も新たな脆弱性が発見された場合、メーカーがどれほど迅速にファームウェアの更新やセキュリティパッチを提供できるかが鍵だ」と指摘した。

韓国消費者院の関係者は、「定期的にモバイルアプリでセキュリティパッチの有無を確認し、自動更新機能がある場合は必ず有効にするのがよい」とし「初期パスワードは英数字と記号を組み合わせた8文字以上に変更したほうがよい」と助言した。

11. ■あなたの個人情報知っている…クーポン中国人元社員、脅迫メール 2025年12月1日

<https://japanese.joins.com/JArticle/341625?servcode=300§code=300>

3点要約

1. クーパンで韓国成人の大半に相当する個人情報が大規模流出

韓国のネット通販大手クーポンで、元社員による不正アクセスにより約 3,370 万件の個人情報が流出。同社は5カ月間その事実に気づかず、被害者への脅迫メールを通じて発覚した。

2. 内部セキュリティの脆弱性と不十分な情報保護体制が問題視

流出は外部からのハッキングではなく、内部権限を持つ社員によるもので、サーバー認証の脆弱性が悪用された。情報保護への投資も他社に比べて低く、過去にも複数の情報漏洩事故を起こしていた。

3. 利用者の不安と不信が拡大、法的対応の動きも

流出により、利用者の間で退会や集団訴訟の動きが広がっている。クーポンは謝罪文を発表し、セキュリティ体制の見直しを表明したが、対応の遅れや説明不足に対する批判が続いている。

概要

①韓国ネット通販最大手クーポンで 3370 万人の名前、電子メール、住所などの個人情報が流出した。

韓国の成人の4人に3人の割合で、クーポンの個人情報保護不備により事実上韓国の全国民の名前と住所の情報が流出した超大型事故だ。

クーポン社員が情報を持ち出した可能性が大きいですが、クーポンはこれを5カ月間にわたり認知できていな

かった。この社員が退職後、消費者に脅迫性電子メールを送ったことでクーパンは情報流出の事実を知ったことが確認された。

②副首相兼科学技術情報通信部長官は先月 30 日に緊急関係閣僚会議を主宰し、「クーパンに対する現場調査の結果、攻撃者がクーパンのサーバーの認証脆弱性を悪用し正常にログインせず 3000 万件を超える顧客アカウントの名前、電子メール、配送先、電話番号を持ち出したものと確認した」官民合同調査団を構成し、先月 20 日にクーパンが 4536 件の個人情報流出を申告してから個人情報保護委員会も流出規模と経緯などについて調査中だ。

③合同調査団によると、6 月 24 日から最近まで海外サーバーでクーパンの顧客情報約 3370 万件に対する異常なアクセスが発生した。

クーパンは「（個人情報非認可アクセスを確認後）第三者が使ったアクセスルートを遮断した」と公示したが、流出情報を悪用した 2 次、3 次被害が懸念される状況だ。

クーパンは先月 25 日、独自の調査を基に「中国籍の社員がクーパンの海外サーバーを通じて韓国のメインサーバーに無断アクセスして顧客情報を持ち出した」と警察に通報した。

10 月に退社したこの社員は先月初めに一部クーパン顧客に最近の注文リストや電話番号などクーパンのアカウント情報を撮影した写真ファイルを添付して「あなたの個人情報を知っている」という内容の脅迫性電子メールを送り付け、この消費者の抗議を受けクーパンが独自に調査を始めたことが確認された。

顧客が通報するまでクーパンは流出の事実を全く認知できていなかった。

④今回のクーパンの個人情報流出規模は個人情報保護法違反事例のうち過去最大規模の課徴金処分を受けた SK テレコムの 2324 万人の情報流出よりも大きい。

ハッキングではなく内部社員が情報流出を試み、クーパンはその事実を 5 カ月間気付かずいた点で外部ハッキング事例よりも深刻だとの指摘が出る。

クーパンのパク・デジュン代表はこの日、関係閣僚会議に出席し中国人社員による流出疑惑に対し「捜査と関連した部分で申し上げることはできない」と話した。

警察はクーパンからサーバー記録など関連資料を任意提出の形で確保し分析している。

⑤クーパンによると、事務職社員は約 1 万人で顧客の個人情報は情報技術（IT）・電算担当のうち権限が与えられた少数の社員だけがアクセスできる。

これまでクーパンは最高情報保護責任者（CISO）と最高個人情報保護責任者（CPO）を分離運営するなど情報保護水準を強化したと説明してきたが、そのクーパンの壁をサーバー認証の弱点をよく知る内部社員に突破された。

クーパンは昨年、年間売り上げ 41 兆ウォンを突破した巨大流通企業だが、昨年のクーパンの売り上げ比の情報保護部門投資額は 0. 2%で、同じ期間のカカオ・SK テレコムの約 0. 7%、ネイバー・KT の 0. 4%より低かった。

⑥セキュリティ専門家らはクーパンの個人情報管理が不十分で、それにとまなう追加対策が必要だと指摘した。順天郷大学情報セキュリティ学科のヨム・フンヨル教授は「セキュリティが優秀な企業の場合、個人情報取扱者のデータダウンロード量や期間が強く制限され、異常行為が自動でモニタリングされる。今回の事件程度の規模の顧客情報が長期間にわたり持ち出されたとすればセキュリティ統制がまともに作動しなかったということとみられる」と指摘した。

ソウル女子大学情報保護学科のパク・チュンシク教授は「社員による流出事故なら内部セキュリティ管理に問題があったもの。外部からのハッキング攻撃よりも深刻な被害を招くことになる」と話した。

⑦クーパンは過去にも個人情報流出事故で課徴金など行政処分を受けたことがある。

いずれも外部からの攻撃ではなく内部問題で発生した事故だった。

2021年10月にはアプリのアップデート中に発生したエラーで商品検索画面に顧客14人の名前と配送先住所が1時間ほど露出した。

2020年8月から2021年11月にかけてはフードデリバリーのクーパンイーツの配達員13万5000人の名前と電話番号などが飲食店に転送された。

2023年12月にはクーパンの販売者専用システムで注文者と受取人2万2440人の個人情報が露出した。こうした3回の事故にもクーパンに科された課徴金と過怠金は合計16億ウォン水準だった。

このため「軽い処罰」が事故を育てたのではないかと批判も出ている。

⑧クーパンの深夜配送を利用するためにマンションやオフィスの共同パスワードと住所などをクーパンに入力した利用者は不安に震えている。

あるクーパン有料サービス加入者は「個人情報が露出したと一方的に通知だけするのがすべてか」と悔しさをにじませた。

別の利用者は「とても不安でサービスを全部退会した」と話す。

交流サイト（SNS）などではクーパンを退会したとの投稿が相次いで上がっている。

消費者集団訴訟など法的対応への動きもある。

カカオトークに開設されたただグループチャットルーム「クーパン個人情報流出団体訴訟準備ルーム」では、「流出関連の問い合わせ先がクーパン顧客センターしかないが、『安心してください』という話ばかりしている」「最近迷惑電話がたくさん来ているが（今回の件が）原因なのではないか」などの抗議が続いている。

⑨クーパンはこの日、パク・デジュン代表名義の謝罪文を出し、「国民のみなさまに不便と心配をかけ心から謝罪する。現在既存のデータセキュリティ装置とシステムにどのような変化を与えられるか検討している」と明らかにした。

（中央日報）

10. ■ マンションの時価総額、ソウルの割合が43%で過去最高 東亜日報 2025年12月24日

<https://www.donga.com/jp/article/all/20251224/6026032/1>

3点要約

1. ソウルのマンション価格が過熱し時価総額が過去最高に

2024年11月時点でソウルのマンション時価総額は約1817兆ウォンに達し、全国の43.3%を占めて過去最高を更新。若年層の人口流入や多住宅保有者規制の影響で、ソウルへの住宅需要が集中し、市場の過熱が進行している。

2. 地域格差と住宅市場のリスク拡大

ソウル以外の 5 大広域市では住宅価格が平均 18.3%下落する一方、ソウルの住宅市場リスク指数は 0.9 と過去最高水準に達した。また、ソウルのマンション時価総額は地域内総生産（GRDP）の 3 倍に達し、実体経済との乖離が拡大している。

3. 月払い賃貸の増加と低所得層への影響

全国の賃貸取引に占める月払い賃貸（ウォルセ）の割合が 60.2%に達し、低所得層の住居費負担が増加。所得下位 20%の世帯では、住居費の負担が伝賃よりも月払いで高くなり、消費余力の低下や財務健全性の悪化が懸念されている。

概要

①今年、ソウルを中心にマンション価格の上昇が続き、ソウルのマンション時価総額の割合が過去最高水準に達した。

賃貸取引全体に占める月払い賃貸（ウォルセ）の割合も過去最高の 60%を超え、脆弱層の住居費の負担が増し、消費余力が低下したことが明らかになった。

②韓国銀行（韓銀が 23 日に公表した金融安定報告書によると、ソウルのマンションの時価総額は 11 月末時点で 1817兆6000億ウォンとなり、全国の 43.3%を占めている。2020年8月末の過去最高（43.2%）を上回り、昨年12月末の 41.0%から、今年に入ってから 2.3%ポイントが上昇した。

③一方、11月時点で 5 大広域市の住宅価格は、過去最高比で平均 18.3%下落した。韓銀は、多住宅保有者規制の強化でソウルの住宅取得需要が高まったことに加え、ソウル志向を背景に若年層を中心とした人口流入が大きく増えたためと分析した。

④ソウルへの集中は市場の過熱を招いた。第 3 四半期（7～9月）のソウル住宅市場のリスク指数は 0.9 となり、実体経済に対する過熱度を示す同指数として、集計を取り始めた 2010 年第 1 四半期以来の最高水準となった。

2021 年第 1 四半期の 0.87 をピークに低下し、昨年 4 四半期は 0.42 だったが、今年に入り急上昇した。

⑤さらに、ソウルの地域内総生産（GRDP）に対するマンションの時価総額は、第 2 四半期（4～6月）時点で 3 倍に達した。ソウルで生産されたすべての財貨やサービス価値の 3 倍に相当するマンション資産が積み上がっていることを意味し、2015 年以降で最高だ。

⑥全国の賃貸取引に占める月払い賃貸の割合は 10 月時点で 60.2%に達した。

伝賃（チョンセ＝住宅の賃貸保証金）詐欺を受けた伝賃忌避や、伝賃資金融資規制の強化が背景と分析される。

韓銀は、月払い賃貸割合の拡大が一部脆弱世帯の財務健全性に悪影響を及ぼすと懸念する。マンション居住の所得下位 20%の世帯では、伝賃の場合、所得比住居費の割合が 17%だが、月払い賃貸では 21.2%に高まる。

韓国銀行の張禎洙（チャン・ジョンス）副総裁補は、「月払い賃貸割合の拡大は、とりわけ低所得層の住居費負担を大きく高める要因だ」とし、「ミクロ的な政策補完が必要で、月払い賃貸世帯への税額控除拡大などを政府が検討していると承知している」と述べた。

9. ■韓国、単独世帯800万突破…42%が首都圏に集中 2025 年 12 月 10 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/economy/54924.html>

3 点要約

1. 単独世帯の増加と高齢化・若年化の二極化

2023 年の単独世帯数は 804 万 5 千世帯で全体の 36.1%を占め、過去最高を更新。年齢層では 70 歳以上と 29 歳以下が多く、男女別では高齢女性と若年男性に集中している。

2. 経済状況は全体平均を下回る

単独世帯の年間所得は全世帯平均の約 46%、消費支出も 58.4%にとどまり、住宅所有率も 32%と低い。就業時間も全体より短く、経済的に脆弱な傾向が見られる。

3. 孤独感と支援の乏しさが顕著

単独世帯は人間関係の満足度が低く、困った時に頼れる人がいる割合も全体より少ない。寂しさを感じる人の割合は約 49%と、他の世帯より 10 ポイント以上高く、孤立リスクが高いことが示されている。

概要

①国家データ処が 9 日に発表した「2025 統計で見る単独世帯」によると、昨年の単独世帯数は 804 万 5 千世帯で、全体の 36.1%を占めた。

単独世帯の割合は 2015 年には 27.2%だったが、2020 年に 31.7%、昨年に 36.1%と、毎年過去最高値を更新している。

データ処は人口・世帯・生活、住居、雇用、所得・消費・資産、健康・福祉など、主な領域ごとに単独世帯に関する統計をまとめ、「統計で見る単独世帯」を作成している。

②70 歳以上が 19.8%、29 歳以下が 17.8%、60 代が 17.6%、30 代が 17.4%。

男女別に見ると、女性は 60 歳以上の高齢層（47.7%）の割合が高く、男性は 39 歳以下（39.6%）の割合が高かった。

単独世帯の 42.7%はソウル・京畿道に集中していた。京畿（22.1%）、ソウル（20.6%）、釜山（プサン、6.8%）、慶尚南道（6.2%）の順で割合が高く、世帯全体の分布と類似していた。

単独世帯の住宅所有率は 32.0%（世帯全体では 56.9%）だった。

③昨年 10 月現在で、単独世帯かつ就業している世帯は 510 万世帯。

単独世帯の週当たりの平均就業時間は 38.2 時間で、就業者全体（38.9 時間）より短く、前年に比べ 0.3 時間減少していた。

昨年の単独世帯の年間所得は 3423 万ウォンで、前年に比べ 6.2%増加。全世帯平均（7427 万ウォン）の 46.1%の額だ。月平均の消費支出は 168 万 9000 ウォンで、全世帯平均（289 万ウォン）の 58.4%ほど。

④単独世帯で、全般的な人間関係に満足していると回答した世帯の割合は 51.1%で、全体の満足の割合（55.5%）より 4.4 ポイント低かった。

1 人暮らしで、困った時に助けてもらえる人がいると答えた人の割合は、体調が悪い時が 68.9%、金を借りなければならない時が 45.6%、落ち込んだ時が 73.5%。いずれも世帯全体の平均（75.1%、

51.4%、78.8%)より低かった。

普段、頻繁に、あるいはたまに寂しいと感じると答えた 1 人暮らしの人の割合は 48.9%で、世帯全体 (38.2%)より 10.7 ポイント高かった。
(ハンギョレ新聞)

8. ■ソウルでマンションの契約取り消しが急増している理由とは 2025 年 12 月 1 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/509124.html>

3 点要約

1. ソウルのマンション契約解除率が過去最高に

2024 年 1 月～11 月のソウルのマンション売買契約のうち、7.4%が解除され、2020 年の統計開始以来で最も高い水準となった。背景には頻繁な不動産政策の変更や市場の不安定化があり、虚偽契約の可能性も指摘されている。

2. 政策変動と融資規制が契約解除を加速

土地取引許可区域の変更や融資規制の強化など、政府の大型対策が相次いだことで市場の変動性が増し、特に 2024 年 6 月・7 月には契約解除率が 10%を超えるなど急増。資金繰りの悪化や不確実性が取引中止の要因となっている。

3. 地域差と実需層の安定性

一部地域では契約解除率が低く、特に松坡区は 5.1%と最も低かった。これは、政策に左右されにくい実需層の安定した需要が背景にあるとされ、地域ごとの市場の安定性に差があることが示されている。

概要

①ことし、ソウルでマンションの売買契約を結んでから解除された割合が 2020 年の調査開始以来最も高くなった。

これは頻繁な規制と政策の変化により市場の変動性が高まり、取引市場が不安定になっているためと解釈されている。一部では価格を釣り上げることを目的とした虚偽の契約も多かったのではないかと疑う声もある。

②30 日、国土交通部の実取引価格システムに届け出されたソウル地域のマンション売買取引を分析した結果、今年の 11 月までの取引件数 7 万 5339 件のうち、現在まで契約解除が行われたケースは計 5598 件で、全体の契約件数の 7.4%に達した。

これは実取引の価格資料で契約解除の件数が公開され始めた 2020 年以降、最も高いものだ。

③現在までに届け出された契約解除の総取引金額は 7 兆 6602 億ウォン (約 8180 億円) で、1 契約あたり平均 13 億 6838 万ウォン (約 1 億 4600 万円) であることを考慮すると、単純に契約解除にともなう違約金を 10%と見積もっても計 7660 億 2000 万ウォン (約 818 億円)、平均 1 億 3683 万ウォン (約 1460 万円) を解除のための費用として失ったことになる。

④2020 年に平均 3.8%だったソウル地域のマンションの契約解除率は、基準金利が大幅に引き上げら

れたことが影響し 2022 年に 5.9%に増えたが、2023 年と 2024 年にはそれぞれ 4.3%と 4.4%台に下がった。

しかし、今年に入ってソウル地域のマンション取引が増加する中で、年明けに土地取引許可区域解除および拡大の再指定、6 月の新政権スタート後、6 月 27 日に施行された融資規制と 9 月 7 日に行われた供給対策、10 月 15 日にさらに規制地域が拡大されるなど大型対策が相次いで発表されて市場の変動性が大きくなり、取引当事者が契約を解除するケースが多くなったのだ。

実際に月別に見ると、1 月と 2 月にそれぞれ 6.8%と 6.6%だった契約解除率は、3 月にソウル市が土地取引許可区域をカンナム（江南）3 区とヨンサン（龍山）区を含めて以降、3 月に 8.3%、4 月に 9.3%、5 月には 9.9%に上昇した。

⑤6 月 27 日に施行された融資規制により資金繰りの悪化の影響を受けた 6 月は契約解除率が 10.6%と最も高くなり、7 月も 10.1%と 10%を越えた。

10 月と 11 月の契約解除率は今のところそれぞれ 2.5%、1%と低いが、時間が経つほど解除の届け出が増える見通しだ。

ただし、10 月 20 日からソウル全域での土地取引許可区域の拡大により、直前まで駆け込みの「ギャップ投資」を狙った取引が集中したことを考慮すると、今後住宅価格が大きく下落しない限り、最終的な解除率は 6 月と 7 月よりは減るとの見方が出ている。

⑥一部では市場の変動性が大きくなったタイミングに乗じて価格を釣り上げる目的で取引の届け出を行い、これを解除する虚偽契約申告が増えた可能性があるとみている。

これに比べ、ソンパ（松坡）区は契約解除率が 5.1%とソウル 25 区の中で最も低かった。

松坡区のある公認仲介士は「この地域のマンション取引を主導するチャムシル（蚕室）地域が長期間にわたり土地取引許可制限区域に指定されているにもかかわらず、政策変化に振り回されず実際に入居を希望する実需要層が着実に流入したことを示すデータだ」と語った。

7. ■ 助けを求める先がない一人暮らし高齢者の現実 関係貧困の時代 2025 年 12 月 23 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/342510>

概要

①国家データ処によると、昨年 65 歳以上の高齢者が一人で暮らす世帯は 228 万 8807 世帯に達した。

高齢者の単身世帯は、2019 年（153 万 2847 世帯）と比べて 5 年間で 49.3%も急増した。高齢化が急速に進んでいることに加え、平均寿命が伸びたことも影響を与えているという分析だ。

②そのため、関係貧困に苦しむ人も増えている。

2023 年の高齢者実態調査によると、高齢者の単身世帯の 16.1%が抑うつ症状を抱えていると答えた。高齢の夫婦世帯（7.8%）の 2 倍を超える。交流する相手が少ない現実が、精神的な困難につながっているといえる。

③翰林大学社会福祉学科のソク・ジェウン教授は、「高齢者の経済的貧困問題と同じくらい、高齢の単

身世帯が抱える関係貧困も重要な課題だ」「高齢者が社会的な関係を失うと、認知能力の低下などに
つながる。文化センター利用バウチャーや大学生との交流など、関係を生み出すプログラムを積極的に推
進すべきだ」
(中央日報)

6. ■離婚した 40～60 代男性が最も危険…関係貧困の時代 2 中央日報 2025 年 12 月 23 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/338447?servcode=300§code=300>

3 点要約

1. 高齢男性の孤立と支援不足

年齢が上がるにつれて「気落ちしたときに頼れる人がいない」と感じる男性が増加しており、特に 65 歳
以上では 3 人に 1 人が支援の欠如を訴えている。中年男性は孤独死のリスクが高く、社会的なつながり
の希薄さが深刻な問題となっている。

2. 関係貧困の実態と再起の難しさ

退職や離婚、健康問題などをきっかけに社会との関係を断ち、孤立に陥る中高年男性が多い。自責
感や他人との関わりを避ける傾向が強く、支援を受けること自体を拒むケースも少なくない。

3. 地域社会による支援の重要性

地域の福祉プログラムやボランティア活動への参加が、孤立からの回復に効果を発揮している。専門家
は、年齢や性別に応じた細やかな支援策と、地域住民や自治体による継続的な関与が必要だと提言
している。

概要

①国家データ処の社会調査によると、「気落ちしたり憂鬱な時に助けを受けられる人がいない」という回答
の割合が 50 代男性で 26%、60 歳以上男性で 31. 3%、65 歳以上男性で 32. 8%と年を重ねる
ほど高くなる。

②正常な家庭のリタイア男性も関係貧困から抜け出しにくい。

公共機関をリタイアしたパク・ヨンホさん（61）は 1 日 1 時間ほど自宅周辺を散歩する以外には外部活
動をしない。

彼は「図書館や習い事などに行き見知らぬ人に会えばあれこれ聞かれ面倒くさい」と話す。

③中年男性は孤独死高リスク群だ。

孤独死の最初の発見者は賃貸人、警備員、建物管理者、宅配ドライバーが多い。家族や隣人は比較
的少ない。

自治体公務員は「孤立と関係断絶というこれまで触れることがなかった新たな死角地帯が現れた」

米国留学に行き企業を運営した A さんは会社がつぶれた後に妻と別れた。その後関係貧困の洞窟の中
に入った。酒を飲んで住民センターで暴れ、法人タクシー運転を勧められても本人がアルコール依存症だ
として拒否した。そうするうちに死亡しているのが見つかった。

④彼らには地域社会などの関心と支援が必須だ。

釜山に住むキムさん（63）は20年ほど前まで人をうらやむことのない大企業社員だった。だが早期退職と離婚などを相次いで経験し生活保護受給者になった。自責感などから社会的関係もすべて絶った。

7年前に脳梗塞を発症した。だが地域社会福祉館の映像撮影・編集プログラム、木工・料理教室に参加して関係貧困から抜け出した。いまは青年発達障害者を助けるメンター活動に乗り出している。

キムさんは「私のように孤立した1人世帯は暖かい言葉をかけてくれる人がいない。だれかが関心を与え、家の外に出てくるようにすれば変わる」と話す。

⑤キム・ウンジョン教授

「中高年男性の1人暮らしは社会的ネットワーク形成能力が脆弱で仕事がないと孤立段階に落ちやすい。どうであれ仕事と関連したプログラムを中心に彼らを支援しなければならない」「中高年男性だけでなく高齢女性、20～30代の青年など年齢と性別に合わせ細分化した政策が必要だ。地域住民と自治体の協力でこれら世帯を説得し社会的関係網を作る努力も必要だ」

5. ■離婚した40～60代男性が最も危険…関係貧困の時代 1 中央日報 2025年12月23日

<https://japanese.joins.com/JArticle/342508>

3点要約

1. 中高年男性の孤立と生活困窮

長年勤めた後に事業失敗や健康悪化を経験したキム・サンミンさんのように、多くの中高年男性が失業・離婚・家庭崩壊を経て孤立し、生活困窮に陥っている。

支援を受けずに一人で困難を抱えるケースが多い。

2. 社会関係の希薄化と孤立の傾向

40～60代の男性は職場中心の人間関係に依存しがちで、退職や失業後に地域や家族とのつながりを失いやすい。

調査でも、家族以外に交流相手がいない割合が若年層や同世代の女性より高く、孤立のリスクが顕著に表れている。

3. 再起の難しさと福祉の死角

中高年男性は自尊心が高く、他者に頼ることを避ける傾向があり、社会的支援からも取り残されやすい。過去の職歴や社会的地位にこだわる傾向が、再起への心理的障壁となり、福祉制度の支援が届きにくい「新たな死角」となっている。

概要

①67歳のキム・サンミンさんは大手建設会社で20年余り勤務し退職した。

何度も事業に手を出したが、いずれも失敗した。膨大な借金のせいで家庭は揺らいだ。離婚した妻や娘とは連絡が途絶えた。5年前にソウルの新林洞でワンルーム生活を始めた。今度は健康を崩した。椎間

板ヘルニアの手術を受け、働けなくなった。慈善団体から弁当をもらい毎日を過ごしている。

②少なくない中高年男性が失業、リタイア、事業失敗から離婚と関係断絶という「孤立の公式」に進んでいる。彼らは自尊心が強く周りとなじめない傾向がある。

厳しい状況なのにどこにも助けを求めようとしない。専門家は彼らを孤立・隠遁に弱い新福祉死角地帯と評価する。

③中央日報の取材チームが 40～60 代の男性、福祉公務員、政府報告書事例者など 20 人を分析（9 人はインタビュー）したところ、こうした傾向が明確だった。

また、経済協力開発機構（OECD）が 10 月にまとめた報告書「社会関係と寂しさ」の分析と一致する。50 代以上、1 人暮らし、失業状態の男性が孤立に陥りやすいという。

OECD は「中年男性は職場中心の関係網に依存し町内の友人や家族との関係は弱い。失業・リタイア後に萎縮すれば関係網が切れる傾向をみせる」と分析する。

④国家データ処の今年の社会調査でも 40～60 代男性の関係網不足がわかる。

男性のうち家族・親戚以外と交流相手がいない割合は 60 歳以上が 29. 6%、50 代が 27. 0%、40 代が 26. 7%だ。10～30 代の 16. 5～22. 4%よりも高い。

また、40 代女性の 20. 6%、50 代女性の 19. 3%、60 歳以上女性の 27. 6%より高い。

死別・離婚世帯も 40～60 代男性の割合が 72. 3%（世帯主基準）で女性の 53. 0%より高い。

⑤韓国社会保障情報員のハン・サンピル社会保障情報研究所長

「中高年男性は同じ世代の女性と比較して共同体に頼ろうとせず、孤立しやすい特性を持つ」

「だれと会っても序列を考える性向が強い上に、人生の成否がすでに決まった時期で再起が難しいという圧迫が激しい点も孤立に影響を及ぼす」

彼らは「もともとどんな仕事をしていたか」で社会的階層や身分を先に問う傾向が強い。

4. ■借金返せません 43%が 60 歳以上…高齢者破産、最多 中央日報 2025 年 1 月 31 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/329271?servcode=300§code=300>

3 点要約

1. 高齢者の破産と多重債務が急増

韓国では 60 歳以上の個人破産申請者が全体の約 43%を占め、過去最多を記録。再破産や多重債務に陥る高齢者も増加しており、借金返済のためにさらに借金を重ねる悪循環が深刻化している。

2. 再起困難と社会的影響

一度経済的に破綻した高齢者は再起が難しく、債務調整制度の利用も急増。高齢層の延滞率は他の世代より高く、金融機関の健全性にもリスクを及ぼしている。高齢者の経済的困窮が社会全体の活力低下につながる懸念がある。

3. 構造的な対策の必要性

専門家は、韓国の高齢者は他国と比べて負債が多く貧困率も高いため、短期的な対策では不十分と指摘。高齢者向けの安定した雇用創出や住宅年金制度の活性化など、根本的な支援策の整備が急

務とされている。

概要

①京畿道に住むAさん（61）は、レンタルビデオ店や自動販売機事業などに手を出したが、仕事がうまくいかず、生計が苦しくなった。

日雇いでかろうじて暮らしていたが、2021年に肝硬変で肝移植手術を受け、これ以上経済活動ができなくなった。

1300万ウォン（約138万円）のカード負債は利子が雪だるま式に増えて3600万ウォンになり、これを返す術がなく、昨年7月に破産申請をした。

②高金利に景気不況が重なり、負債に耐えられない老年層が増加している。

昨年60歳以上の「老人破産」が過去最多の記録を更新し、一度破産して二度目の破産を申請する高齢者も増えている。社会的に高齢者の扶養負担が大きくなり、経済はさらに活力を失う悪循環を断ち切らなければならないという指摘が出ている。

③30日、裁判所行政処によると、昨年基準で全国の裁判所に受け付けられた個人破産申請者の10人に4人以上（43.4%）が60歳以上ということが分かった。

申請者全体の3万9993人のうち、60歳以上が1万7370人で最も多かった。

この5年間、破産申請者の60歳以上が占める割合は、2020年の31%から35.2%→38.4%→41.3%と毎年増加傾向にある。

低出生・高齢化の流れを考慮すれば、破産者の半分以上が60歳以上になるのも時間の問題だという分析が出ている。

④問題は高齢であるほど一度経済が破綻すれば再起の足場を構築するのが容易ではないという点だ。過去に個人破産・免責を申請した後、再び破産を申請する場合も増える傾向にあるが、特に60歳以上の比重がますます大きくなっている。

2020年の43.1%から増加し続け、昨年は54.3%を記録した。

4年間で11.2%ポイント急増したのだ。

昨年10月に発刊されたソウル回生裁判所の報告書によると、昨年上半期基準で主な破産原因は事業失敗あるいは事業所得減少（47.4%）、失業または勤労所得減少（45.9%）、生活費支出増加（44.7%）などだ。

⑤借金をして借金を返す多重債務者も60歳以上の高齢層で急増する傾向にある。

韓国銀行から提出を受けた資料によると、60歳以上の多重債務者貸出残額は昨年7－9月期末に80兆2000億ウォンで2023年末（72兆8000億ウォン）対比10.2%増加した。60歳以上の多重債務者の借主数は2023年末60万2000人から昨年7－9月期末63万4000人に5%以上増えた。

年代別に貸出残高や借主数ともに60歳以上だけが増えた。

⑥結局、借金を返せず債務調整手続きを踏むことになった庶民の規模も昨年過去最多を記録したが、特に60歳以上の債務調整は4年間で83%も増加した。

国会政務委員会所属の李康一共に民主党議員室（信用回復委員会提出資料）によると、昨年の

債務調整確定者数は17万4841人だ。このうち60歳以上の確定者は2万5949人で、2020年比82.6%も増えた。

高齢者らが借金を返済できなければ、結局、融資の不良化につながり、融資を行った金融会社各社の健全性も脅かされることになる。韓銀の推定によると、20023年基準で高齢層の延滞世帯（直前1年間の元利金納付30日以上）の割合は2.8%で、▼40～59歳の中年層（2.7%）▼40歳未満の青年層（1.6%）の割合より高い。韓国銀行は「高齢層の借主は平均17年以上の分割償還などを通じて住宅担保貸出の元利金を償還しなければならず、引退などで所得が減少する時期であることを考慮すると償還に困難をきたす可能性が高い」として「これは金融機関の潜在リスク」と指摘した。

⑦イ・ドンジン教授

「韓国は他の国に比べて60歳以上の負債があまりにも多く貧困率が非常に高いため、短期的な処方を下すのは容易ではない」

「高齢層のための良質な雇用を増やし、住宅年金（リバースモーゲージローン）を活性化するのが最も根本的な解決策」

3. ■ 個人債務調整申請 18 万人、過去最多が目の前に 中央日報 2024 年 12 月 23 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/327711?servcode=300§code=300>

概要

①長期間続いた金利高と景気低迷の影響で、借金を返済できず債務調整を始めた庶民が今年過去最大に達する見通しだ。低信用・低所得者のための庶民貸出延滞率も1年間で2倍に急騰した。今年に入って11月末まで信用回復委員会（信用回復委）に「債務調整」を申請した貸出者は17万9310人だった。

②信用回復委員会の債務調整は借金で生計が難しい貸出者のために貸金業者を含む金融会社の債務償還期間をのばし、利子免除・減免する方式で運営する。

2. ■ 崖っぷちに追い込まれた韓国の自営業者（1）中央日報 2024 年 8 月 31 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/323115?servcode=300§code=300>

3 点要約

1. チキン店経営者の資金繰りとカード依存

チキン店を含む自営業者の間でクレジットカードの利用が急増しており、材料費や賃料の支払いにカードを使い、翌月の支払いも再びカードで補うという悪循環に陥っている。資金繰りのためにカードローンに頼るケースも多く、負債が雪だるま式に膨らんでいる。

2. チキン店の衰退と自営業者の苦境

かつて「創業の王道」とされたチキン店は、飽和状態と激しい競争により閉店が相次ぎ、開店と廃業がほぼ同数という厳しい状況にある。自営業者全体の数も減少傾向にあり、再起が難しい現実が浮き彫りになっている。

3. 「チキン共和国」の終焉と構造的問題

韓国の鶏肉消費量は増加しているにもかかわらず、チキン店の数は減少に転じており、かつての「チキン共和国」と呼ばれた時代は終わりを迎えつつある。チキン店は自営業の景気を映すバロメーターとされ、現在の衰退は構造的な問題の表れとされている。

概要

①「今月も来月も何とかしのがなければいけないのでカードが必要なのでしょう」。キム・ドンヒさん（63）はクレジットカードを配送している。最近はどうかと尋ねた。

「クレジットカードの発行は不景気・好景気にそれほど関係ない。最近は自営業者によく配達している」「自営業者の中でも飲食店する人たち、その中でもチキン店をする人たちの申請がかなり増えた。発給されたカードで材料費や賃貸料を支払い、翌月またカードで穴をふさぐ。そのように持ちこたえながら暮らしている」。

②キムさん自身も「自営業をしながら何度か失敗した」と語った。

「デパートで衣類ディーラーをしたが、経験を積んだのがそれだったので希望退職後に衣類の自営業をした。ところが投資家が突然お金を回収したため信用不良者になった」。

③カード配送手当は1件あたり1000ウォン（約110円）ほど。キムさんは「1カ月の平均収入は150万ウォンほどだが、私の場合は180万－200万ウォンほど稼ぐ。焼酎1本を付け加え、スンドックに飯を混ぜて食べながら暮らす」と言って苦笑した。そして「同僚の中にもチキン店を開いて失敗した人が結構いる」と伝えた。

④私のように他の自営業をしていて、生活をつなごうとして配送の仕事に入って来るケースが多い。すぐに再起するのは容易でない。特に最近はチキン店を経営していた人たちがかなり増えた」

⑤統計庁によると、先月の全国の自営業者は572万1000人。

3月から5カ月連続で減少している。

全体就業者数に対する自営業者の比率も先月は19.8%と、1年前（20.2%）に比べ0.4ポイント減少した。21世紀初めの35.8%（2000年）の半分だ。

⑥中でもチキン店は長い間、自営業者の「創業1位」だった。

しかし2021年以降、「韓食店」に抜かれて2位となり、3位だった「コーヒー店」が増えて2位からも近く落ちる見込みだ。問題はチキン店の開店は減る一方、閉店は増えている点だ。

公正取引委員会の発表によると、2022年のチキン店の閉店率は14.2%に達した。開店率14.4%とほぼ同じだ。チキン店一つができれば他の店が一つが消えるということだ。

⑦これは主要外食業分野のうちチキン店の独特な現象だ。韓食店の閉店率は18.2%とさらに高いが、開店率は29.9%であり、チキン店とは差がある。

2010年代半ば以降、チキン店が飽和状態となり、激しい生存競争で生き残れなかった自営業者が相次いで店を閉め、「チキン共和国」の地位も揺らいでいる状況だ。

「チキン店不敗神話」はすでに昔の話だ。コロナ時代にデリバリーの日常化でしばらく復活しようだったチキン店が、いつのまにかまた救急室の前に立っている。

⑧大韓民国は昨年 1 人あたりの鶏肉の消費量が 15.7 キロに達した。26 羽分だ。20 年前（2003 年、7.8 キロ）の倍になった。

しかし「チキン共和国」の地位はすでに 10 年ほど前から崩れていた。

国土研究院は 2020 年、「自営業の危機を覗ける体感景気指標、チキン店」と題した報告書を出した。研究に参加した当時のイ・ヨンジュ国土シミュレーションセンター長は「チキン店は各地域に 2、3 カ所はあり、利用者も多いが、自営業者の状況を明確に見せるバロメーター」とし「2000 年代初期に肉類消費量が増えて開業に火がついたが、2010 年代に入って開業と廃業がほぼ並び、2010 年代半ば以降は廃業が開業を上回る衰退段階に入った」と分析した。

⑨そのようなチキン店がコロナ流行を経てまた復活した。

ソーシャルディスタンスで飲食品のデリバリーが日常化したからだ。独立ブランドの地域のチキン店や加盟店などチキン専門店が 2019 年の 3 万 7 508 店から翌年には 4 万 2 743 店へと 14% も急増した。

しかし 2021 年に 4 万 2 624 店、22 年に 4 万 1 436 店とまた減少している。カード配送をするキム・ドンヒさんに尋ねた。

カードで資金繰りができるのか。

A = カードローンがある。そのようにして何とかお金を集めて本社には現金で支払い、運営費や生活費はカードです。カードを使って穴を埋めていく地獄のような悪循環が繰り返される。手数料がつくと負債は雪だるま式に増えていく。

1. ■崖っぷちに追い込まれた韓国の自営業者（2）中央日報 2024 年 8 月 31 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/323116?servcode=300§code=300>

3 点要約

1. チキン店経営の厳しい現実とコスト負担

フランチャイズ契約上はクレジットカード決済が可能とされているが、実際には現金決済を強いられる店舗も多く、資金繰りに苦しむ経営者が増加。さらに、デリバリー手数料やカード決済手数料、材料費・賃料などの負担が重く、利益がほとんど残らない状況にある。

2. フランチャイズの格差と創業の落とし穴

チキン店は比較的低コストで開業でき、投資回収期間も短い人気だが、準備不足の創業者が多く、競争激化や経営難で閉店が相次いでいる。上位フランチャイズだけが生き残る「富益富・貧益貧」の構造が進行している。

3. 市場の飽和と今後の見通し

チキン専門店の営業利益はコロナ禍で一時的に増加したが、近年は減少傾向にあり、売上成長率も他業種に比べて低迷。店舗数の減少と成長鈍化が進む中、フランチャイズ間や加盟店同士の競争が激

化し、今後は業界全体の構造調整が避けられないと専門家は指摘している。

概要

①公取委の「チキン専門店標準契約書」によると、加盟本部は加盟事業者が希望する場合はクレジットカードで決済することになっているが、現実にはそうでない。

加盟本部側は「カード手数料のため」という立場だが、現金がないチキン店の社長はキャッシングサービスやカードローンに頼るしかないのが現実だ。実際、今年上半期、現金があつてこそ使用できるチェックカードに比べてクレジットカードの発行が3倍近く増えた。チェックカードの発行が昨年末比で120万枚増えた半面、クレジットカードの発行は312万枚も増えた。

②京畿道高陽市の「0」チキン店は同フランチャイズ加盟店のうち全国で唯一残ったところだ。

経営者の母の代わりにチキンを揚げていた娘のイさん（32）は「コロナ流行前にすでに多くの加盟店が限界を迎えて店を閉めた」とし「私たちはチキンだけを本店から受け、他の材料はすべて個別に購入する事実上の町内のチキン店」と説明した。

③Q＝デリバリーはしないようだが。

A＝手数料の負担のためホールの客に集中している。

「チキン共和国」は「デリバリー共和国」を生んだ。韓国農村経済研究院によると、2020年のデリバリー・飲食品1位は鶏肉類（33.6%）で、豚肉類（17.6%）を大きく上回る。

しかしデリバリー費が足かせとなった。以前はチキンのデリバリー費6000ウォンのうち3000ウォンを店舗が負担したが、現在はそれ以上という。「配達民族」や「クーポンイーツ」が年初に新しく始めたデリバリー料金制は消費者には「無料」だが、チキン店には以前よりはるかに多くの負担を与えているというのが店主の主張だ。

④Q＝どれほどの負担になるのか。A＝私たちのチキンの価格は1万3000ウォンであり、相対的に安い。

ところがデリバリー手数料がその20～30%にもなる。50%ほどの材料費、10%の賃貸料・公課金にカード決済手数料まで出せば1500ウォンほどしか残らない。人件費は別だ。これではどうにもならないのでデリバリーは考えられない。

⑤ソウル恩平区でチキン店を経営していたキムさん（60）はコロナ特需も得られず3年前に加盟店をたたんだ。

キムさんは「やっても損、やらなくても損というのがチキン店だが、商売でもやってこと生きる動機が生じると考えた」「しかしすでに2010年代半ばから多くの困難があり持ちこたえることができなかった」「上位圏フランチャイズだけがうまくいって貧益貧、富益富（＝富む者は益々富み、貧しい者は益々貧しくなる）の犠牲者だった」と言葉を濁した。

実際、全体のチキン店数は減ったが、加盟店は増えている状況だ。

⑥飽和状態と知りながらも多くの人がチキン店の創業に飛び込む理由は何か。

大韓商工会議所によると、フランチャイズチキン創業費用は平均1億400万ウォン外食業のうち創業費が最も多くかかる製パン（2億6300万ウォン）の半分にもならない。

投資額回収所要期間も平均2.6年と、製パン4.3年、コーヒー店3.2年、コンビニエンスストア

3年に比べて相対的に短い。しかし準備ができていない創業者には険しい道だ。

⑦チョン・ジェオルさん（53）も3年前にチキン店を閉めた。

理由は「あまりにもうまくいった」からだった。権利金まで受けて加盟店を売り渡した。

しかしその後、店主が4回も変わった。チョンさんは「容易に見えるチキン店でもしっかりと準備しなければすぐにつまずく」と話した。

⑧チキン専門店の営業利益は2020年の6236億ウォンから2021年にはコロナの影響で9306億ウォンに急増し、2022年には8603億ウォンへとまた減少した。

2022年の平均売上増加率もチキン加盟店は6.5%と、飲み屋（66.2%）、韓食店（17.2%）と比べて顕著に低かった。

競争が激しくなり売上と利益が減る現実の中、「チキン共和国」はそのまま消えてしまうのだろうか。淑明女子大のチェ・ Chol 消費者経済学科教授は「チキン店の数が減り、成長も鈍化した状況で、フランチャイズ間のシェア争い、同じフランチャイズ加盟店間の営業競争などが過熱する場合、近いうちに構造調整が避けられないとみられる」と診断した。

海外②

7. ■中国、26 年に都市再開発・住宅市場安定化の取り組み強化へ ロイター2025 年 12 月 23 日

<https://jp.reuters.com/markets/japan/VZN5H5EB7RO5JAU63FUY4SMERI-2025-12-23/>

概要

①中国で「全国住宅城郷（都市と農村）建設工作会議」が22—23日に北京で開かれ、2026年に都市再開発と不動産市場安定化の取り組みを強化する方針を示した。

5カ年計画（26—30年）期間中の住宅開発に関する重要な課題が示され、来年が政策実施の重要な出発点になるとされた。

②主な焦点には不動産市場の安定化、リスクの防止と軽減、手ごろな価格の住宅供給の改善に向けた取り組みと並んで「都市再開発の力強い実施」を挙げた。

当局者は市場の安定化について、供給を管理し、在庫を削減するため、地域の状況に応じて政策を調整すると説明。また、「買い手が何を手に入れるかを確認できるようにする」ため、新築住宅は完成後に販売することを後押しするとも述べた。

③同会議ではプロジェクト「ホワイトリスト」メカニズムを強化する方針も示された。

これは地方当局が行き詰まった住宅プロジェクトを指名し、銀行融資を迅速に受けられるようにする政府支援プログラムだ。

6. ■死者 159 人マンション火災を情報統制…香港“統治の危機”2025 年 12 月 10 日

<https://diamond.jp/articles/-/379053>

3 点要約

1. 火災と行政の責任放棄

香港北部の大規模火災は 159 人の命を奪い、戦後最悪の都市災害となった。住民の安全懸念や建設会社の過去の違反歴が無視され、行政の監督も形骸化していたことから、「避けられた災害」として政府の責任が問われている。

2. 情報統制と政治利用の強化

火災後、政府は情報統制を強化し、SNS での批判や報道に対して取り締まりを強化。同時期に行われた立法会選挙では、民主派が排除され、投票率も 30% 台に低迷。市民の政治不信と無力感が広がっている。

3. 香港の自由縮小と資本統制の強化

中国政府は、香港を通じた資本逃避を国家的リスクと見なし、政治的自由の制限と金融取引の監視を強化。香港の本土化は、統治強化と資本流出防止を目的とした制度的再編であり、市場よりも政治が優先される体制が強まっている。

概要

①香港北部大規模火災は、少なくとも 159 人の命を奪い、戦後の香港で最悪規模の都市災害となった。

火災原因の調べが進むにつれ、避けられなかった災害であることが明らかになってゆく。

外壁工事を請け負っていた建設会社には過去に安全義務違反の過去があり、住民は工事前から「費用が高すぎるのではないか」「防火上のリスクが大きいのではないか」と繰り返し疑問を呈した。

それでも工事計画は修正されず、行政の監督も形ばかりにとどまったという。

②火災後、香港当局はこの火災に関する情報統制を強めた。

これまでの香港では考えられないことである。

火災と選挙の関連性を指摘して香港政府を SNS で批判した市民が、国家安全警察に拘束された。SNS で行政の監督不備を指摘しただけで警告されるだけでなく、海外メディアの記者を呼び出し、『ニューヨーク・タイムズ』紙などの報道内容に対して「偏向するな」「政治問題化するな」と批判したと報じられている。

③火災と同じ時期、香港では立法会選挙が行われていた。

2021 年の選挙制度改正以降、立候補できるのは「愛国者」と認定された人物に限られ、民主派の政党や候補者は事実上、排除されている。

議席数は 90 だが、このうち一般市民が直接選挙で選べるのは 20 にすぎず、残りは北京寄りの業界団体や職能団体に属する限られた選挙人によって決められる。

ちなみに、直接選挙でない 70 議席のうち、40 議席は北京寄りの選挙委員会が選び、30 議席は業界団体や職能団体による「機能別選挙区」から選ばれる。

④政府は今回の選挙を「新たな愛国者統治の成果を示す場」と位置づけ、投票率の引き上げに異例の力を注いだ。

各所にポスターや横断幕を掲げ、街中のスピーカーからは投票を呼び掛けるジングルが流れた。公務員には積極的な投票参加が奨励され、商工会議所には企業が従業員に投票を促すよう要請された。

火災で家を失った宏福苑の住民には、新しい投票所の案内と無料の送迎バスが用意された。

⑤だが、投票率は 30%台にとどまった。

多くの市民には「投票しても政治は変わらない」という諦めが蔓延していたのである。

ある被害者女性は、生活の立て直して手一杯で、とても投票どころではないと正直に語ったという。

⑥香港統制の核心は「香港の富を奪うこと」ではなく「香港を通じた資本流出を封じ込めること」にある。

その一つが、人民元の国際化である。中国政府は、中国本土のマネーを海外に循環させる手段として、オフショア人民元市場を香港に形成し、人民元建て債券の発行や決済ネットワークの構築を進めてきた。最近ではデジタル人民元の実証実験やクロスボーダー決済の試行も、香港を舞台に行われている。

表向きの説明は、「ドル一極支配に対抗する多極通貨体制の構築」である。だが、実際は、国内で膨張

し続ける中国マネーを海外に分散させるための「逃げ道」としての性格が強い。

⑦国家が信用を供給し、中国共産党が金融を管理する中国式の金融システムは、経済が減速すればするほど、刺激策と信用供与に依存せざるを得ない。

企業や地方政府の債務は雪だるま式に膨らみ、国内には行き場のない中国マネーが滞留していく。

中国政府は、この過剰流動性を人民元の国際化を通じて外に逃がそうとしてきた。香港はそのための重要なハブである。同時に、従来の香港は中国の富裕層や企業にとって「資本逃避の出口」でもあった。

香港経由の不動産購入、オフショア会社を使った資産移転、人民元からドルや香港ドルへの交換など、さまざまな形で本土からの資本流出が行われてきた。

⑧習近平政権は、この「香港経由の資本逃避」を国家的リスクとみなした。

香港を自由のままにしていたら、中国自体が破綻しかねないと恐怖したのである。

だからこそ政治的自由を制限するだけでなく、金融取引の透明化と監視強化を急ぎ、香港を通じた資本移動を細かく管理する方向へ舵を切った。

香港の本土化とは、自由を奪って統治を強化しただけでなく、中国本土の国家管理金融システムを香港にまで拡張し、資本流出を制度的に封じ込める試みである。

⑨中国の金融体制の核心は、「信用を生む主体」と「リスクを引き受ける主体」が同じであるという点だ。国家が銀行システムを支配し、共産党がその上に立って資金配分を指揮する。株式市場や不動産市場も、政治的判断によって売買停止や規制強化が行われる。つまり、市場の上に政治がある体制である。

それでも短期的には危機を抑え込めるだろう。

株価が急落すれば取引を停止し、問題企業が出れば国有企業が救済し、不動産価格が下がり始めれば金融機関に融資姿勢を緩めるよう指示することも可能である。

⑩だが、その代償として、経済の安定も不安も、すべて最終的には国家が背負う構造になる。

市場の自律的な調整メカニズムは働きにくく、小さな歪みが放置され、政治判断によってまとめて処理される傾向が強まる。

2020 年以降、中国政府が不動産デベロッパーやアリババ、テンセントといった民間 IT 企業に対する規制を強めたのも、表向きは「共同富裕」や「プラットフォーム規制」と説明されているが、実際は中国共産党を守るために行われる金融リスク管理の一環である。

⑪外見的には盤石に見える香港統治だが、香港市民は中国政府への信頼を失っており、今後も権力側には見えにくい形で反乱を続けていくことになるだろう。

そして皮肉なことに、中国政府がもっとも恐れてきた「統治の危機」は、敵や外国勢力によってではなく、安全と自由を奪われた香港市民の沈黙によって静かに進んでいくことになるはずだ。

（評論家、翻訳家、千代田区議会議員 白川 司）

5. ■香港火災疑惑だらけ防護ネット 竹の足場スケープゴートにする“利点” 2025 年 12 月 4 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/12041004/?all=1>

3 点要約

1. 火災の深刻な被害と政府対応への波紋

香港・大埔の高層団地で発生した火災により 159 人が死亡、行方不明者も多数にのぼる大惨事となった。政府は救援活動を主導し始めたが、民間ボランティアの排除や警察の介入が「言論統制」や「政府批判封じ」と受け取られ、逮捕者も出るなど、政治的緊張が高まっている。

2. 火災原因と建設資材を巡る疑惑

火災の原因として「竹の足場」や「防護ネット」の安全性が議論されており、特に防災基準を満たさない資材の使用や検査の偽装が明らかになった。政府の検査体制や監督責任の甘さが批判され、建設業界と行政の癒着への疑念も浮上している。

3. 制度改革と信頼回復への課題

政府は独立委員会の設置を発表したが、法的権限を持たない点に懸念が残る。火災の真相解明と制度の見直しが急務とされる中、選挙の投票率が政府への信任を測る試金石となる見通し。透明性と説明責任の確保が、信頼回復の鍵となっている。

概要

①香港郊外・大埔高層団地「宏福苑」の火災は発生から 1 週間が過ぎ死者は 159 人（身元確認待ち 19 人）、行方不明者は 31 人となった。

②被災者救済の動きは火災発生当日から活発となり、民間ボランティアの迅速な対応も好意的に報じられていた。

逆風が吹いたのは 28 日、香港当局が組織した救援チームとの“交代”が始まった頃だ。香港警察の“撤収”命令などを巡り、海外メディアが「政府批判を警戒か」などと報じる一方、香港では詐欺防止の観点から複数団体が入り乱れてのボランティア活動は整理が必要と見る向きもあった。

③29 日午後国家安全維持公署は「災害を利用して香港を混乱させる反中・扇動分子を法で処罰する香港政府の取り組み」への支持声明を発表。

香港国家安全維持法（国安法）事件を担当する香港警察の国家安全処は、騒乱や政府に対する憎悪を「扇動」した容疑で、3 日までに少なくとも 3 人を逮捕した。

逮捕者の 1 人は、オンライン署名サイト「宏福苑火災注目グループ」の発起人とされる大学生。

このサイトは被災者救済や政府の責任追及を求める「四大要求」を掲げており、香港デモの「五大要求」を想起させると注目されていた。

もう 1 人は元区議員だが、香港メディアの報道によれば、個人の SNS に国安法違反にあたるような投稿は見当たらないという。

3 日夜に逮捕が報じられた YouTuber は、動画内で火災の犠牲者に対するヘイトスピーチを行ったとみられている。

④ボランティア活動以外にも、2 日午前には「香港高層ビルメンテナンス政策」についての民間の記者会見（討論会形式）が突如中止となった。

予定されていた議論テーマには、被災者支援、政府調査委員会の設置、工事および資材の不正問題、政府部門による工事監督の実態、大規模修繕と囲い込み入札の問題など、現在の香港で注目されて

いるポイントが並んでいた。

⑤香港メディアも盛んに報じているのは「工事および資材の不正問題」だ。これは竹の足場を“悲劇の主因”とする「犯人説」にも関連している。

海外報道で「竹の足場犯人説」が大勢を占める一方、香港では猛反論が巻き起こった。

その下地は2025年3月、香港当局が「公共工事の新築案件は50%以上を金属足場にせよ」というお達しを突然出した一件などがある。この時に相次いだ指摘は、金属足場への移行には外国人労働者と中国内地製建材の流入を増やす意図があるというものだった。

⑥そのため宏福苑火災では、11月27日に香港政府が金属足場への移行ロードマップの推進を発表すると、巷で「竹の足場スケープゴート説」が熱を帯びた。

元政府高官を含む識者は相次いで意見を表明。移行するにしても、竹の足場の規則の見直しや検証、建設業界へのヒアリングなど手順を踏むべきだといった内容には、やはり急激な移行への懐疑心がのぞいている。

対して、海外メディアに「竹の足場犯人説」を語った大学教授は発言を撤回し、謝罪に至った。

⑦注目されているのはもう1つの“犯人候補”である。宏福苑以外の工事現場でも大量に使用されている「防護ネット」だ。

現在までに香港当局は、「窓に貼られていた発泡スチロールのシート」が速い延焼と温度上昇の原因となって窓を破壊、煙と炎が室内に流れ込んだとしている。

竹の足場は燃えた一部が防護ネットに落下し、火が燃え移ったという見方だが、そもそも防護ネットの防火性能とは火がついても大きく燃え広がらないことだ。

⑧香港当局は1日までに男女15人を過失致死などで逮捕し、防火基準を満たす防護ネットが使用されていたのは低層階だけだった事実を明らかにした。

香港当局の抜き取り検査をクリアするため、業者側が2種類を使い分けていたのだ。

⑨香港メディアは、中国内地の製造企業や検査センターへの取材を展開した。

「香港01」は、別の団地の報告書に記載されている中国内地の検査センターが2019年に名称変更していたことを報じた。

電話取材に応じた同センターの職員は、旧名称を使った2025年の報告書は「完全に偽造」と証言している。つまり、宏福苑火災では抜き取り検査逃れの偽装が、別の団地では証明書の偽造が発覚したわけだ。となれば、そうした行為の横行を許した香港政府に対し、監督責任を問う流れが強まる状況は必然となる。

⑩香港政府は2日、裁判官を委員長とする「独立委員会」の設置を発表した。

法的権限を持つ「独立調査委員会」とは異なり、刑事捜査を含むすべての調査の迅速化と効率化に力点を置く委員会となるという。

一時は延期が予想された立法会の議員選挙は、予定通り7日の実施が決まった。この選挙の投票率が香港政府への評価を反映すると見る向きも多い。

民間ボランティアを排除して金属足場の導入を急ぐ前に、宏福苑火災の“真実”を明らかにし、改めるべき部分を改めることこそ、政府批判を抑える最良の方法のようだ。

(デイリー新潮編集部)

4. ■マカオ住宅不動産市場、前月から取引数・平均平米単価ともマイナス 2025 年 12 月 17 日

<https://news.jp/i/1373614056240087695#>

3 点要約

1. マカオの住宅取引件数と価格がともに減少

2025 年 11 月の住宅取引件数は前月比 5.9%減の 238 件、平均平米単価も約 4.8%下落し、不動産市場の低迷が続いている。

2. 高金利と経済不透明感が市場の回復を妨げる要因に

ウズコロナ後の経済回復期待とは裏腹に、高金利や先行き不安が影響し、不動産市場の活性化には至っていない。

3. 価格抑制策の撤廃や新たな緩和策も効果は限定的

2024 年に不動産価格抑制策が全面撤廃され、2026 年施政方針では印紙税やローンの緩和策が発表されたが、依然として市場の明確な回復は見られていない。

概要

①マカオ政府財政局（DSF）が 12 月 16 日に公表した最新統計によれば、2025 年 11 月の住宅売買・移転にかかる不動産印紙税の対象となった取引件数は前月から 15 件減（5.9%減）の 238 件だったとのこと。実用面積あたり平均平米単価についても前月から 4.8%下落の 6 万 9311 パタカ（日本円換算：約 134 万円）に。

②マカオでは一昨年 1 月初旬のウズコロナ転換を機にインバウンド市場の回復が進み、経済波及効果が期待されていたが、不動産市場については高金利が続く状況と経済の先行き不透明感といった懸念材料も存在し、取引件数・平均平米単価とも振るわない状況が続いている。

③昨年の年初からは不動産価格抑制策の一部緩和もスタートし、同年 4 月 20 日から不動産価格加熱抑制策が全面撤廃されるに至った。

しかしながら、これまでのところ目立った改善はみられず、今年 11 月の 2026 年施政方針報告の中で印紙税やローンに関する緩和策が打ち出された。

（大航海時代新聞出版社有限公司）

3. ■英国導入マンション税？ 富裕層への課税強化の第一歩となるか 2025 年 12 月 11 日

<https://forbesjapan.com/articles/detail/86910#>

3 点要約

1. 高額不動産への新課税導入とその象徴性

英国政府は 2028 年から、200 万ポンド超の住宅に対して年間 2,500～7,500 ポンドの「マンション税」を導入予定。これは所得ではなく蓄積された富（ストック）への課税という新たな方向性を示す象徴的な政策であり、富裕層への穏やかな課税強化の始まりと見なされている。

2. 市場と政策への影響

この発表により不動産市場の不確実性が解消され、取引の停滞や開発の遅れといった混乱が収束する見込み。また、支払いの延期メカニズムにより、資産はあるが現金がない所有者への配慮もなされている。

3. 税制の構造的転換の兆し

この政策は、労働所得ではなく既存の富に課税する方向への転換を示唆しており、富の不平等に対応するための財政的枠組みの進化と位置づけられている。完璧ではないが、現行の逆進的な税制に対する現実的な第一歩と評価されているのが特徴です。

概要

①レイチェル・リーブス財務相による 200 万ポンド以上の価値がある英国の住宅に対するいわゆる「マンション税」の発表は、高級不動産に対する追加課税の提案以上の意味を持つ。これは一つの指標を示したのだ。

②所得の周辺をいじるのではなく、富裕層への緩やかで計画的な課税によって特徴づけられる新たな財政時代が、英国で静かに姿を現しつつあるのかもしれない。

個別に見れば、その詳細は特に劇的なものではない。

2028 年から、200 万ポンド以上の価値がある不動産に追加料金が適用される。年間 2,500 ポンドから、500 万ポンド以上の住宅に対しては最大 7,500 ポンドまでの範囲だ。

この課税は初年度に約 4 億ポンドの税収をもたらすと予測されている。もちろん、1 兆ポンド規模の経済においてはそれほど大きな額ではなく、英国の財政の穴を埋めるには程遠い。

しかし、これはオーバートン・ウィンドウ（政治的に受け入れられる議論の範囲）をシフトさせ、今日の税収よりも、将来何をもちたすかに重点が置かれているのかもしれない。

③この税金は財政的な意味合いと同様に象徴的なものだ。これは英国政府による、フロー（流れ）ではなくストック（蓄積）？つまり所得ではなく静的な富に課税する最初の明確な試みの一つである。この追加課税は控えめで、影響を受ける住宅の所有者のほとんどが容易に負担できるものだが、政治的・行政的な先例を確立するものだ。

④この課税を実施するために必要な評価機構は、必然的に将来の調整のための基盤を築くことになる。つまり、政府が誰が何を所有しているかという信頼できるデータ、言い換えれば課税ベースの良好な感覚を持つと、富裕税の範囲を拡大することはダイヤルを上げるようなものではるかに容易になる。

⑤簡単に言えば、誰も認めないかもしれないが、より広範な富裕税のための足場が設置されたのを我々は目の当たりにしたのだ。

特にロンドンの活況を呈する高級不動産市場に身を置く批評家たちは、これを侮辱だと非難するだろう。10 年にわたる絞った税金、外国人購入者への課税、反地主的措置の後、高級ロンドン不動産は政治的なサンドバッグのようなものになってしまった。

価格は 2014 年のピークから 24% 下落している。この発表を受けて住宅建設会社の株価は下落した間違なくこの税金の先例的価値によるものだ。今日は低いかもしれないが、明日は？

⑥それでも、もう一方の靴が落ちることの利点について強力な議論ができる：確実性だ。

数カ月間、英国の不動産市場はマンション税導入の噂に備えてきた。買い手は購入を遅らせ、売り手はリスト掲載をためらい、開発業者はプロジェクトを延期した。誰もがこの税金が破滅的だと考えたわけではない。計画を立てるのが難しいのは不確実性なのだ。

⑦そのような状況では、リース氏の発表は解放弁を投げたように感じられる。

今や英国政治で最も秘密にされていなかったことが公式となり、市場は機能を再開し、それに応じて自らを統治することができる。

⑧おそらくより重要なのは、この発表には支払い延期メカニズムが含まれていることだ。

所有者が売却するまで支払いを延期することができる。これにより流動性の懸念の多くが軽減される。つまり、どこかの哀れな人が不動産の財産に座っているが、名前に一銭もないという考えだ。この延期許可は、退職者からの現金確保と見なされる可能性があるものを、未実現利益に対する緩やかな請求に変換する。これは代替案よりも公平で実行可能だ。

⑨この税金には爽快なほど正直なところがある。

不動産が富ではないという見せかけを捨て、中所得の賃借人に住宅所有者のキャピタルゲインを補助するよう求めない。200万ポンドの住宅があれば、所有者は住宅市場の最上位層に快適に位置することを認め、それに応じて支払うよう求めている。

⑩リース氏が慎重かつ段階的に行ったのは、英国を現在の富の不平等を反映した財政的枠組みに向けて押し進めることだ。

富の不平等は長年にわたって所得の不平等を上回ってきたが、政策はめったにそれに追いついていない。住宅資産に進歩性をほんの少し注入することで、リース氏は将来の予算が単に稼ぎだけを対象とするのではなく、すでに所有しているものに課税する可能性があることを示唆している。

⑪これは必要な進化だ。労働を課税対象となる繁栄の唯一の源泉として扱う税法は、逆進的な税法である。この政策は成功を罰するのではなく、富が実際に存在する場所を反映するように税基盤を再方向付けるものだ。

マンション税は完璧か？

全然そうではない。市場の歪みを生み出し、評価に関する紛争の雪崩を引き起こし、閾値ゲームを招く。2027年にはどれだけ多くの199万ポンドの家が売られるか考えてみてほしい。しかし、これは合理的なスタートであり、小手先の策と緊縮財政に満ちた財政的景観の中で、合理性は爽快だ。

⑫結局のところ、英国のマンション税は2つのことを示している。

政府が何に課税したいのか、そして誰が支払う余裕があると信じているのかだ。

2. ■ マッターホルンに 65 階マンション建設仰天プラン反応は冷ややか 2025 年 12 月 6 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2025120580057>

3 点要約

1. マッターホルンに高層ビル建設計画

スイスの建築家ハインツ・ユルゲン氏が、マッターホルンに高さ 260 メートル・65 階建ての高層ビルを建

設する計画を発表。住宅難の解消を目的とし、下層は地元住民向けの低価格住宅、上層は富裕層向けの高級マンションとする予定。総工費は約 900 億円で、コンサートホールや商業施設も併設される。

2. 住宅価格高騰と地域の課題

ツェルマットは風光明媚な観光地で、冬季には人口が約 7 倍に増加。住宅価格は非常に高く、地元住民の住まい確保が困難になっている。ユルゲン氏はこの問題を解決するために、農地を活用して住宅や公共施設を整備する構想を示している。

3. 住民の反発と景観保護の懸念

住民の多くはこの計画に否定的で、観光過多の悪化や景観破壊を懸念している。ネット上でも皮肉交じりの批判が相次ぎ、地域の自然環境と調和しない開発への反発が強まっている。

概要

①スイスの建築家が、アルプスの 4 大名峰の一つ、マッターホルン（4478 メートル）に 65 階建ての高層ビルを建てると表明した。住宅難の解決に向けた計画だが、住民たちは冷ややかな反応を示している。

②スイス・ツェルマット出身の建築家で実業家のハインツ・ユルゲン氏（61）は最近、アルプスのマッターホルンに高さ 260 メートルのビルを建設すると宣言した。

プロジェクトには、5 億ユーロ（約 900 億円）が投じられる予定だ。

32 階までは地域住民のための低価格住宅とし、上層部の 30 フロア分は裕福な外国人投資家向けの高級マンションにする。

ビルの中には収容人数 2500 席のコンサートホールも作る予定だ。

③アルプスの渓谷に沿って広がるツェルマットの集落は、欧州で最も美しい景観を誇る場所だ。

一方には絵画のようなマッターホルンの鋭い岩峰が、もう一方にはゴルナーグラートの稜線が見える。

集落の常住人口は約 5800 人だが、冬になると 4 万人ほどに膨れ上がる。そのため平均住宅価格は 1 平方メートル当たり約 2 万スイス・フラン（約 388 万円）で、ユーラシア大陸の中ではかなり高い方だ。

④ユルゲン氏

「住宅難が深刻な問題だ」

「地域住民のための空間がなく、多くの人が引っ越しを余儀なくされている」

先月に公聴会では、集落の下の方谷にある農地を確保したことを明かし、ビルの中に車両 1000 台を収容できる駐車スペースやスポーツセンター、保育園、商店、レストランなどをつくると説明した。

⑤これまで住民の反応は概ね冷やかだ。

すでに深刻な問題となっているオーバーツーリズムをさらに悪化させる上、ツェルマットの景観を損なう可能性があるとの懸念が支配的なのだ。

あるネットユーザーは「マッターホルンに穴を掘ってその中にマンションを建設し、頂上まで行けるエレベーターを設置するのはどうか」「集落からマッターホルンが見えなくなるほど高いビルを建てればいいのでは。そうすれば観光客も来なくなるしマンションの価格も下がるだろう」と皮肉を込めたコメントを書き込んだ。

1. ■「まるで滝」 NY 中心部の高層ビルから大量の水が噴出…2024 年 4 月 8 日

https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/04/08/2024040880018.html

概要

①ニューヨーク・マンハッタンヘルズキッチン地区にある高層ビルから大量の水が通りに噴き出し落下する事故が発生した。水は約 30 分にわたり、通りに降り注いだ。

【動画】「ナイアガラの滝かと」高層ビルから噴き出す大量の水。

目撃者の一人は現地メディアの取材に「自分がナイアガラの滝にでもいるかのように感じられた」と語った。

②事故はこのビルで行われた消防ポンプの検査中に発生したという。事故直後に通報を受け出動したニューヨーク消防局がビルの水道元栓を閉じたところ、約 30 分で水は止まった。

③幸いこの事故による被害者や犠牲者はいなかったという。

(朝鮮日報)