

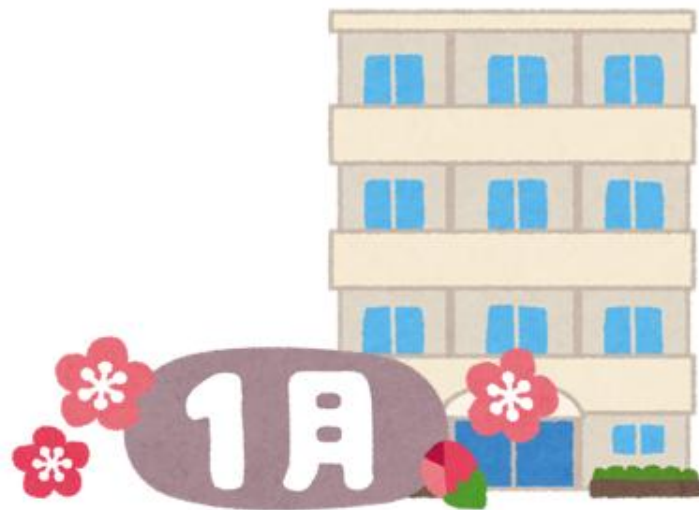
【岩見守和】

# マンション関係記事

## 2026 年 1 月

好評！：「3 点要約」

(分量の多い記事を 3 点にまとめました。)



### ■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/](https://mansion-consulting.co.jp/mi_blog/)

～ 目 次 ～

**犯罪**

- 23. ■ 姫路市マンション地下駐車場男性刺殺事件 49 歳男逮捕 兵庫県 2026 年 1 月 23 日
- 22. ■ 営業部長 45 歳逮捕、東京・大田区のマンション会社代表殺害日本 TV2026 年 1 月 9 日
- 21. ■ マンションで女性刺される 東京・高田馬場、男は逃走 共同通信 2025 年 12 月 29 日
- 20. ■ 川口市のマンション ベトナム国籍の男性の遺体発見／埼玉県 2026 年 1 月 2 日
- 19. ■ マンションに外傷ある男性、死亡 知人「スパーリングした」福岡市 2026 年 1 月 8 日
- 18. ■ 通報した知人男性が福岡県外で死亡自殺か マンション大学生死亡 2026 年 1 月 15 日
- 17. ■ 4 歳男・6 歳女・33 歳母親の 3 人 マンション遺体 母親無理心中か 2026 年 1 月 8 日
- 16. ■ 西東京・4 人無理心中事件 母親が用意したマンションの“不自然さ”2025 年 12 月 26 日
- 15. ■ 女性上司宅合鍵で侵入 3300 万円窃盗容疑、男逮捕—警視庁時事 2025 年 6 月 26 日
- 14. ■ 民泊施設でカメラ窃盗容疑 男逮捕、合鍵で侵入か—大阪府警 時事 2026 年 1 月 6 日
- 13. ■ マンション 3 階部屋侵入、300 万円等窃盗フィリピン国籍の男逮捕 2026 年 1 月 30 日
- 12. ■ 女子高生共連れ神奈川県職員、罰金 50 万円略式命令…停職 6 か月 2026 年 1 月 30 日
- 11. ■ 姫路マンション侵入逮捕 住民女性に声をかけたが拒まれ立ち去る 2026 年 1 月 13 日
- 10. ■ 別の女性 3 人の後つけマンションのオートロックすり抜け 書類送検 2026 年 12 月
- 9. ■ マンションの玄関にペンキかけたか…67 歳の入居者逮捕 静岡県 2026 年 1 月 27 日
- 8. ■ 無施錠の部屋を手当たり次第探したか…就寝中女性部屋に侵入逮捕 2026 年 1 月 9 日
- 7. ■ 暴力団員住むこと隠しマンション契約更新 詐欺容疑 3 人逮捕 朝日 2026 年 1 月 14 日
- 6. ■ 大声叫び、マンション管理組合理事会運営一時中止させ業務妨害逮捕 2026 年 1 月 14 日
- 5. ■ マイナンバーカードの名前や顔写真部分を偽造か 容疑者 2 人逮捕 2026 年 1 月 15 日
- 4. ■ 修繕会議で“住民なりすまし” 刑事告発「会社の指示だった」 2026 年 1 月 17 日
- 3. ■ 渋谷マンションに農薬食パン カラス 7 羽死なせ書類送検 朝日 2026 年 1 月 26 日
- 2. ■ 表札を出さない家急増中！ 戸建てでも名前なし Google マップ怖い 2026 年 1 月 11 日
- 1. ■ みさと団地「警ら箱」で防犯 吉川署昼夜問わず巡視 効果 2026 年 1 月 15 日

**事件 事故**

- 2. ■ マンション 9 階から転落か、3 歳男児が死亡 2026 年 1 月 1 日
- 1. ■ タワマン 43 階飛び降り自殺 通行人死亡 住人死亡で書類送検 2026 年 1 月 14 日

**火災 1**

- 18 ■ マンション 1 室が焼ける 男性 1 人が死亡 岡山市 2026 年 1 月 31 日

17. ■相模原の15階建てマンションで火事 男性が死亡 神奈川新聞 2026年1月30日
16. ■福山市のマンション1階で火事 68才1人暮らし男性死亡 広島 2026年1月29日
15. ■マンション火災 男性1人死亡 大阪・平野区 2026年1月4日
14. ■大阪・玉造のマンションで火事 5階の一室全焼 男性ひとり死亡 2026年12月30日
13. ■マンション火災で男性1人死亡 東京・板橋区 ANNニュース 2026年1月11日
12. ■3階建てマンションで火災 住民の30代男性が死亡 大阪・高石 2026年1月13日
11. ■元旦の市営住宅11階で火災 70代男性が死亡 大阪・淀川区 2026年1月2日
10. ■マンション火災 80代男性死亡 足の一部が焦げた状態 大田区 2026年1月8日
9. ■14階建て市営住宅で火災、1人が死亡 73歳住人男性と連絡とれず 2026年1月1日
8. ■6階建てマンションの5階で火災、2人搬送 尼崎 神戸新聞 2026年1月28日
7. ■松山市のマンションで未明に火事 住人は自力で避難してけがなし 2025年12月30日
6. ■足立区の9階建てマンションで火事 男女7人全員軽傷 TBSテレビ 2026年1月19日
5. ■東京・足立区のマンションで火事 延焼中 日本テレビ 2026年1月18日
4. ■200m離れた公園でも11日前に不審火発生していた 捜査 仙台 2026年1月16日
3. ■長崎でマンション火災…男性（72）方から出火、全焼【15日】 2026年1月16日
2. ■長崎市滑石のマンションで4階の一室全焼 72歳男性が病院搬送 2026年1月15日
1. ■都内火災発生過去10年で最多 モバイルバッテリー火災も急増 2026年1月14日

## 火災2

3. ■マンション火災保険必要か？保険の選び方と補償内容の考え方 2026年1月21日
2. ■タワマン火災 簡単に破れない隣へ避難&40階から降りる現実 2025年12月26日
1. ■死者160人超…香港の高層マンション火災が「日本ではあり得ない」理由 2025年12月31日

## 防災

2. ■マンション総合EXPO2025で学ぶ管理のヒント 2025年12月22日
1. ■マンションの耐震性をチェック！新耐震基準と旧耐震基準の違い 2026年1月14日

## 行政の動き

12. ■不動産所有者国籍把握…登記に国籍の届け出義務化…2026年施行 2025年12月16日
11. ■国交省 改正マンション関係法の施行に向けて説明会を開催します令和8年1月27日
10. ■国交省マンション高騰で転売抑制策 価格抑制効果限定的か 財界 2026年1月26日
9. ■マンションにEV駐車場設置義務付けへ、建設省が技術基準改正提案 2026年1月8日
8. ■外国人投機的マンション取引規制検討 自民と維新が首相に提言 2026年1月22日
7. ■高齢の1人暮らしも安心？！国が始めた「居住サポート住宅」とは？ 2026年1月19日
6. ■迷惑民泊、取り締まり強化へ 事業者処分に目安—観光庁 時事 2026年1月7日
5. ■千代田区、マンション所有者らに空き部屋改修費最大1000万円補助へ 2026年1月22日

4. ■ 転売規制要請千代田区のマンション施策と街の未来像を聞いた 2026 年 1 月 6 日
3. ■ 横浜市 防災力向上マンション認定制度、目標上回る 開始 5 年目 2026 年 1 月 22 日
2. ■ 首都直下地震マンション対策 5 億円 豪雨に総額 2900 億円超予算編成 2026 年 1 月 10 日
1. ■ 家賃 2 割安「アフォーダブル住宅」東京都が 300 戸提供予定 イット 2026 年 1 月 13 日

#### 管理

8. ■ 詐欺まがいのことが許されるのか…大規模修繕のありえない実態 2026 年 1 月 29 日
7. ■ タバコの煙で耳の中が黒くなったと騒ぐ住民、理事長激ギレ裁判 2025 年 12 月 29 日
6. ■ 管理費が払えないなら売却も…マンション住民の半数が悲鳴。 2026 年 1 月 5 日
5. ■ 契約解除か否か 2 択を迫る管理会社も…外部管理者方式利益相反リス 2026 年 1 月 21 日
4. ■ マンション管理費月 3 万円超 「5,000 円値上げなら売却検討」半数の 2026 年 1 月 7 日
3. ■ 車離れでガラガラ…“金食い虫”と化した機械式駐車場 フジテレビ 2026 年 1 月 8 日
2. ■ 負の遺産マンション機械式駐車場…秘策に国は安全面懸念 2026 年 1 月 9 日
1. ■ 時給 2000 円じゃ管理人は雇えませんマンション維持費月 5 万円も当然 2026 年 1 月 14 日

#### タワマン

1. ■ 浦和駅「埼玉史上最高額」タワマンに近隣住民は「冷ややかな目線」2026 年 1 月 10 日

#### 建て替え

1. ■ 南船橋駅前、築 56 年若松二丁目住宅でマンション替え事業が着工 2026 年 1 月 15 日

#### 団地再生等 1

3. ■ 昭和レトロに住める！日本最古の鉄筋公営集合住宅をリフォーム 2026 年 1 月 1 日
2. ■ 横浜洋光台 港町の裏にある街のリアル 高齢化率約 30% 2026 年 1 月 12 日
1. ■ 軍用地返還 50 年…巨大な空白地はなぜ「モデル団地」になったのか？ 2026 年 1 月 12 日

#### 団地再生等 2

6. ■ アラフォー男性が団地のひとり暮らしで見つけた居場所 蜂谷 智子 2026 年 1 月 12 日
5. ■ 46 歳で夫から逃げた？。76 歳団地 年金月 11 万人生愉しむ生活術 2025 年 12 月 22 日
4. ■ 50 代で叶えた「自分ファースト」の住まい？たどり着いた私の選択 2025 年 9 月 15 日
3. ■ 未来が見えなかった 30 代の先で彼女が手に入れた陽の当たる部屋 2025 年 4 月 28 日
2. ■ 築 50 年中古マンション・2500 万円でファンタジックなひとり暮らし 2025 年 11 月 10 日
1. ■ 30 代女性 合わない婚活を止め「望む未来」をつかむまで 2025 年 10 月 8 日

#### 裁判 法律等

2. ■ マンション共用部の漏水、管理組合に「賠償を請求できる」 最高裁 2026 年 1 月 22 日

1. ■失恋会社員男、マンションを爆発させ懲役 9 年 求刑を上回った理由 2025 年 12 月 16 日

## 外国人問題

6. ■埼玉・川口の新チャイナタウンに中国人が集まるワケ 日経新聞 2025 年 12 月 19 日
5. ■高齢化で外国人の入居相次ぐ光が丘団地、小学校では日本語「個別」指 2026 年 1 月 9 日
4. ■急増する中国人との共生に頭を悩ませる東京・新小岩の住民 2026 年 01 月 23 日
3. ■外国人比率 63%のエリアも… 東京・新小岩で急増する在日中国人 2026 年 1 月 14 日
2. ■日本の美大に中国人留学生が殺到「たった 200 万円」で永住権に道、2025 年 12 月 16 日
1. ■マンション高騰も犯罪も外国人のせい？ 本当の論点 2025 年 12 月 30 日

## 解説等

10. ■湾岸タワマンの在庫が滞留中！ 榊淳司 2025 年 12 月 30 日
9. ■榊淳司 タワマンができると周囲の学区のレベルが上がる理由を解説 2025 年 12 月
8. ■不動産投資「サブリース契約」で老後崩壊するワケ 2026 年 1 月 26 日
7. ■契約すると地獄をみる「サブリース」巧妙な落とし穴 天田 浩平 2026 年 1 月 26 日
6. ■23 区中古マンション 1 億円超える異常事態を解決する最大の劇薬 牧野 2026 年 1 月
5. ■実家のマンション放置 野生動物の巣に…スラム化前にやるべきこと 2026 年 12 月 31 日
4. ■マンション評価額新計算式完全解説 | ワンルーム投資への影響と対策 2026 年 1 月 5 日
3. ■2026 年、マンションをめぐる法律はこう変わる！ 4 つのポイント 2026 年 1 月 12 日
2. ■修繕積立金はなぜ不足するのか？ 2026 年 1 月 14 日
1. ■住宅価格高騰と空家の増加という奇妙な状態をどう解釈するか 2026 年 1 月 15 日

## その他

13. ■「田舎の実家」を処分しなかった人に訪れる末路…週刊現代 2025 年 12 月 31 日
12. ■年金月 32 万円・70 代夫婦…タワマン住み替えで見えた老後の現実 2026 年 1 月 11 日
11. ■築 30 年マンション「レタス工場」に！？墨田区で“食べるリノベ” 2025 年 12 月 25 日
10. ■65 歳以上のみ入居可能【都営住宅「シルバーピア」とは？LIMO 編 2025 年 12 月 25 日
9. ■相続マンション即売却に追徴課税 1,500 万円が課されたワケ 2026 年 1 月 29 日
8. ■空き家対策へ法改正相次ぐ 不動産の相続と管理 2026 年 1 月 1 日
7. ■なぜ、コンクリート構造物は劣化するのか？ 単純な原因 2026 年 12 月 30 日
6. ■40 年団地、快適に冬を過ごすコツ 4 つ。ユニクロ上着スキー用靴下 2026 年 1 月 4 日
5. ■悪徳不動産屋はこんな言葉であなたをだましにかかる……週刊現代 2026 年 1 月 15 日
4. ■マンション投資で横行「ローン詐欺」騙しの手口 天田 浩平 2026 年 1 月 12 日
3. ■特殊清掃業者が明かす「孤独死よりも大変」な現場。SPA 2026 年 1 月 14 日
2. ■アルコーフとは？マンション設置メリットや玄関ホーチとの違い 2026 年 1 月 16 日
1. ■“アフォードブル住宅 東京都が新たに 1200 戸を供給へ TBS テレビ 2026 年 1 月 15 日

## 購入

12. ■ 駐車場代負担見逃しやすい マンションと戸建ては何が違うのか…2025 年 12 月 30 日
11. ■ 茨城 2000 万円台購入可能、夫の通勤往復 3 時間 東京に住むよりは 2026 年 1 月 11 日
10. ■ 中古×リノベ前提でマンションを買うとき、プロは建物のここを見る 2026 年 1 月 24 日
9. ■ 返し終わるのは 80 歳…「50 年住宅ローン」が広まったワケ 2026 年 1 月 20 日
8. ■ 湾岸タワマンを売ってよかった…管理費 3 倍・理事会紛糾の地獄。 2026 年 1 月 6 日
7. ■ 新潟リゾートマンションを「40 万円」で即決。「安さの代償」 2026 年 1 月 6 日
6. ■ 不動産管理手数料の相場は家賃の 5%！業務内容と「安い会社」の落とし穴
5. ■ 庶民はもう新築マンションには住めません 専門家指摘 週刊現代 2026 年 1 月 14 日
4. ■ 大手不動産会が続々新築マンションの転売対策へ！具体的内容は？ 2026 年 1 月 14 日
3. ■ 最近の新築マンションが「1 億円超えてもどこか安っぽい」理由 2026 年 1 月 15 日
2. ■ 金利上昇してもマンションが買いやすい時代が近づく理由 2026 年 1 月 13 日
1. ■ 2026 年のマンション市況を大胆予測 楽待 2026 年 1 月 16 日

## 販売動向

8. ■ タワマン売れ行きが鈍化 1DK・2LDK が増える可能性 沖有人 2026 年 1 月 30 日
7. ■ 「不動産業」上位 4%の大手がシェア約 8 割 2026 年 1 月 22 日
6. ■ マンション価格、東京 23 区は平均 1 億 3613 万円― 2026 年 1 月 28 日
5. ■ 定期借地権付きマンション、過去最多 神社や寺院も…長 朝日 2026 年 1 月 26 日
4. ■ 上昇続くマンション価格、高所得層需要や投機規制が今後のカギ 2025 年 12 月 31 日
3. ■ 2026 年のマンション市場は中古が主役？ 新築が伸びにくい 3 つの理由 2021 月 2 日
2. ■ 首都圏の中古マンションの専有面積は縮小傾向 2026 年 1 月 22 日
1. ■ 東日本大震災で「都内マンション価格」はどう動いたか マン点 2026 年 1 月 05 日

## 業者の動き

2. ■ 不在でも生鮮食品を受け取り！ マンション最新設備のスゴすぎメリ 2025 年 12 月 30 日
1. ■ 家賃 3 万円台アフォードブル住宅全国展開企業に“現場の声”を聞いた 2026 年 1 月 13 日

## 海外 1

7. ■ ソウルのマンション時価総額、過去最高の 1832 兆ウォンに…2026 年 1 月 9 日 KOREA
6. ■ 再開発マンションで小学校がパンク寸前…ソウル「学区パニック」2025 年 12 月 28 日
5. ■ 韓国 030 代「首都圏ペナルティー」住宅価格高騰結婚出産を先送り 2025 年 12 月 17 日
4. ■ 韓国の高齢者貧困率、OECD で 1 位…若者の 70%は住宅なし中央日 2025 年 12 月 26 日
3. ■ 超短期労働者 100 万人時代、高齢者の所得貧困率は 1 位…中央日報 2025 年 12 月 28 日
2. ■ マイホーム厳しくなる韓国の青年層…持ち家なし比率 ハンギョレ 2025 年 12 月 26 日
1. ■ マンション地下駐車場ベンツ暴走？…韓国・高級車 5 台に連続衝突、2025 年 12 月 31 日

## 海外 2

7. ■ 香港の象徴「高層マンション群」鉄道との深い関係 2025 年 12 月 27 日
6. ■ 香港市民をバカにするな！ 高層マンション大火災尻目にやりたい放 2025 年 12 月 26 日
5. ■ 【YouTube 動画】警察銀行海外隠し資産狩り始めた！悪夢中国富裕層東京避難生活 2026 年 1 月 22 日
4. ■ 【YouTube 動画】東京のマンション価格が急騰。中国にとって悪い知らせ 2026 年 1 月 13 日
3. ■ 上海富裕層消えた 10 兆円超国外流出 始まった富の大移動 2026 年 1 月 26 日
2. ■ 【YouTube 動画】マンションを売り急ぐ中国富裕層』『幻と消える 夢の“東京避難生活”』 2026 年 1 月 3 日
1. ■ 2025 年も暴落止まらぬ中国不動産、ほぼ死亡宣告の悲惨な状況とは 2026 年 1 月 22 日

## 海外 3

2. ■ 大人用おもちゃが売れ始めたインド 10 年後高齢者 2 億人超えに 朝日 2026 年 1 月 12 日
1. ■ 英「監視」、日本「記録」...防犯カメラの運用方法が異なる両国 2025 年 12 月 9 日

---

## 犯罪

---

### 23. ■ 姫路市マンション地下駐車場男性刺殺事件 49 歳男逮捕 兵庫県 2026 年 1 月 23 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt094bedd05d804e6a988b915c4301cce5>

#### 要約

1、地下駐車場で住人男性が刺殺され、49 歳の男が逮捕

1 月 20 日朝、姫路市のマンション地下駐車場で住人の木田大助さん（33）が背中を刺され死亡。警察は 49 歳の男を殺人容疑で逮捕した。

2、防犯カメラ映像と逃走経路から容疑者を特定

現場から小走りで立ち去る不審人物が映っており、レンタカーで神戸方面へ逃走。契約情報から容疑者が浮上し、石川県七尾市で発見・逮捕された。

3、被害者は車に乗り込む直前に襲われた可能性

背中に深い刺し傷が 1 か所あり、防御創はなし。車のドアが開いたまま、運転席に血痕が残っていたことから、乗車直前に背後から襲われたとみられる。警察は面識や動機を調べている。

#### 概要

①20 日午前、兵庫県姫路市のマンションの駐車場で、住人の男性が背中を刃物で刺され殺害された事件で、警察は 49 歳の男を殺人の疑いで逮捕したと発表しました。

住居不詳・自営業（自称）（49）で、20 日午前 8 時ごろ、兵庫県姫路市岩端町のマンションの地下駐車場で、住人で会社員の木田大助さん（33）の背中を刃物で刺し、殺害した疑いです。

②防犯カメラの映像を調べたところ、事件後に現場から小走りで立ち去る不審な男が映っており、付近でレンタカーに乗り込み神戸市内を経て逃走していたという。

契約者から小出容疑者が浮上し、足取りを追っていたその後、石川県内に関係先があることがわかり、23 日午前 11 時 44 分に指名手配し捜査していたところ、石川県警の捜査員が JR 七尾駅付近で発見し職務質問、身柄を確保して逮捕した。

③背中に深い刺し傷が 1 か所あり、腹部大動脈や下大静脈の損傷による出血性ショックだったということです。

一方、抵抗した際にできる防御創はありませんでした。

また、木田さんは地下にある駐車場に自身が使用する車をとめていましたが、車の扉は開いたままとなって



いたほか、運転席のシートには血痕が残されていて、車に乗り込もうとした際に襲われた可能性があるともみられています。

④今後、2人の面識の有無や犯行の動機などを慎重に調べていくとしています。

## **22. ■ 営業部長 45 歳逮捕、東京・大田区のマンション会社代表殺害 日本 TV2026 年 1 月 9 日**

<https://news.ntv.co.jp/category/society/1f071c23f69145cf903d1f2bc613b49c>

### **概要**

①8 日昼前、東京・大田区のマンションの一室で、都内の会社で代表取締役を務める河嶋明宏さん（44）が血だらけの状態で倒れているのが見つかった。

②河嶋さんが代表取締役を務める会社の営業部長で 45 歳の男を殺人の疑いで逮捕した。

「上司である河嶋さんの態度に不満があった」と話していたということです

## **21. ■ マンションで女性刺される 東京・高田馬場、男は逃走 共同通信 2025 年 12 月 29 日**

<https://news.jp/i/1378271935613141749>

### **概要**

①29 日午後 0 時 10 分ごろ、東京都新宿区高田馬場 4 丁目のマンションの廊下で「女性が刺された」と 110 番があった。

30 代の女性が男に刃物のようなもので腹や背中など上半身の複数箇所を刺された。女性は搬送時、意識はあったという。

男は逃走しており、警視庁が殺人未遂容疑で行方を追っている。

②女性はこのマンションに入るエステ店の従業員で、女性は刺したとみられる男について「過去に客として店を訪れたことがあった」と説明したという。

## **20. ■ 川口市のマンション ベトナム国籍の男性の遺体発見／埼玉県 2026 年 1 月 2 日**

<https://news.jp/i/1379732629976646041#>

### **概要**

① 1 日夕方、埼玉県川口市のマンションで、顔などに複数のあざがあるベトナム国籍 24 歳の男性で、顔や体に複数のあざがあり、その場で死亡が確認されました。

②男性が事件に巻き込まれた可能性もあるとみて詳しく調べています。

（テレビ埼玉）

#### 19. ■ マンションに外傷ある男性、死亡 知人「スパーリングした」 福岡市 2026 年 1 月 8 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV18354WV18TIPE00TM.html?ref=smartnews>

##### 概要

①8 日午後 2 時 35 分ごろ、福岡市東区東浜 1 丁目にあるマンションの一室で「（ボクシングの）スパーリングしていたら、その後に倒れた」と、知人を名乗る男性から 119 番通報があった。

室内で 20 代くらいの男性が意識のない状態で倒れていた。

市内の病院に搬送されたが、2 時間後に死亡が確認された。

②現場にいた、119 番通報したとみられる 20 代くらいの男性が事情を知っているとみて、話を聞いている。

#### 18. ■ 通報した知人男性が福岡県外で死亡自殺か マンション大学生死亡 2026 年 1 月 15 日

<https://www.tvq.co.jp/news/news.html?did=2026011500000003>

##### 概要

① 1 月 8 日、福岡市東区のマンションの一室でこの部屋に住む大学生の男性が倒れているのが見つかり、その後死亡しました。

「スパーリングをしていたら倒れた」と通報した 20 代の知人男性について、警察は任意で事情聴取。その後男性が県外で死亡していたことを翌 9 日に警察が把握しました。詳細は明らかにしていませんが、自殺とみられるということです。

②警察は事情聴取について「適正な手続きだった」としています。

#### 17. ■ 4 歳男・6 歳女・33 歳母親の 3 人 マンション遺体 母親無理心中か 2026 年 1 月 8 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/2390004?display=1>

##### 概要

①6 日午後、福岡市城南区にあるマンションの 1 室で見つかった 3 人の遺体について、この部屋に住む母子 3 人だったことが明らかになりました。

警察は生活に困窮した母親が無理心中をはかった可能性が高いとみて調べています。

②女の子と男の子は寝室で同じ布団の上におお向けで倒れた状態、成人女性は寝室のクローゼットの中で電気コードで首を吊った状態で見つかっていました。

この部屋に 3 人で住む母親の上田穂菜美さん（33）、長女で小学 1 年の一加さん（6）、長男の泰一ちゃん（4）であることを明らかにしました。

③司法解剖の結果、穂菜美さんの死亡原因は首を吊ったことによる窒息死で一加さんと泰一ちゃんは何らかの原因による窒息死でした。

④マンションの関係者は「3 か月家賃を滞納している」などと話していて、警察は、生活に困窮した母の穂菜美さんが無理心中をはかった可能性が高いとみて調べています。

#### 16. ■西東京・4人無理心中事件 母親が用意したマンションの“不自然さ”2025年12月26日

<https://jisin.jp/domestic/2550914/>

##### 概要

①東京・西東京市で12月19日に起きた母親と子供3人の計4人が亡くなった事件。

無理心中の可能性が高いとみられているが、12月22日に母親の名義で借りられていた練馬区のマンションから、男性の遺体が見つかり、事件は思いもよらぬ展開。

「遺体で見つかった男性は、母親の交際相手だったと報じられています。

遺体に十数カ所の刺し傷や切り傷が見つかっていて、死因は出血ショックだといえます。3月下旬から事件現場となったマンションで暮らしていたそうです。

②12月14日に、マンションに帰宅する男性の姿が防犯カメラで確認されています。

母親は12月15日、16日、17日とマンションを訪れており、17日には母親が空気清浄機と思しきものを持ってマンションに入っていく姿が、防犯カメラに写っていたそうです。

また母親の車から、交際相手の携帯電話が見つかっており、12月16日にその携帯電話から、会社関係者宛てに『体調不良で会社を休む』という旨のメッセージが送信されていたと報じられています」（社会部記者）

③マンションは、築8年で最寄り駅から徒歩8分ほどの好立地にあり、ほとんどの部屋が1LDKで家賃は11万円前後だという。マンションに併設された駐車場には、ファミリー向けのワゴン車が並んでいる。独身の人は珍しいと思います。

3人子持ちの母親が、交際相手の為に借りるには少し高価な印象ですね」（近隣住民）

警視庁は日本中の注目を集めている2つの事件について、捜査を進めている――

#### 15. ■女性上司宅合鍵で侵入 3300万円窃盗容疑、男逮捕―警視庁時事2025年6月26日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2025062600638&g=soc>

##### 概要

①無断で作った合鍵で上司の女性宅に侵入し、腕時計など計3300万円相当を盗んだとして、警視庁蒲田署は26日までに、住居侵入と窃盗の疑いで、会社員（30）＝東京都あきる野市野辺＝を逮捕した。

「高級時計を着けているのを職場でよく見掛けたので狙った。今後の生活を考えればお金がいくらあっても困らないと思った」

と話しており、転売目的だったとみて調べる。

② 3 日午前 8 時～午後 7 時ごろ、会社の上司で 4 0 代の女性が住む大田区内のマンションに、無断で作った合鍵で侵入。

腕時計や指輪など計約 3 0 点を盗んだ疑い容疑者は職場で、女性の近くの席で働いていた。

女性の着ポケットに入った鍵を無断で持ち出し、近くの鍵店に持ち込んで複製したという趣旨の説明している

③合鍵を作ったのは 2 月で、3 月に女性宅に侵入し、腕時計などを盗んだ。

被害に気付いた女性が鍵を交換したため、同様の手口で 3 月下旬に再び鍵を複製していた。

容疑者宅からは女性の腕時計など貴金属類約 2 0 点が押収された。

④女性から相談を受けた同署が調べたところ、事件当日、仕事を休むなどしていた容疑者が浮上した。

#### 14. ■ 民泊施設でカメラ窃盗容疑 男逮捕、合鍵で侵入か—大阪府警 時事 2026 年 1 月 6 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2026010600831&g=soc>

##### 概要

①民泊施設に侵入し、観光客のカメラなどを盗んだとして、大阪府警捜査 3 課は 6 日、窃盗容疑などで、堺市北区中百舌鳥町の職業不詳（4 1）を逮捕した。

②昨年 8 月 7 日午後 1 時ごろ、大阪市中央区島之内の民泊用のマンションに侵入し、オーストラリアから観光で訪れた 5 0 代女性の一眼レフカメラとレンズ（時価合計約 3 6 万円相当）を盗んだ疑い。

③容疑者は盗んだカメラなどを大阪市内の中古買い取り店で売却していた。

マンションはオートロック付きで、事件当時部屋は施錠されていたという。

鍵を壊した形跡がないことから、同課は合鍵を使って侵入したとみている。

#### 13. ■ マンション 3 階部屋侵入、300 万円等窃盗フィリピン国籍の男逮捕 2026 年 1 月 30 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20260130-GYT1T00078/?from=smtnews>

##### 概要

①マンション外壁の配管をつたって 3 階まで登り、部屋に侵入して現金などを盗んだとして、警視庁新宿署は 2 9 日、フィリピン国籍で東京都新宿区歌舞伎町、職業不詳の男（2 8）を住居侵入と窃盗の疑いで逮捕したと発表。逮捕は 2 7 日。

②昨年 1 2 月 3 0 日夜、同区新宿のマンション 3 階の一室に、ベランダの無施錠の窓から侵入し、現金 3 0 0 万円と腕時計など 4 点（時価計 2 4 0 万円相当）を盗んだ疑い。

調べに「ギャンブルで金がなくなって泥棒した」と容疑を認めている。

③防犯カメラの捜査で関与が浮上した。同月中旬には、同じマンション2階一室でも現金が盗まれる被害があり、同署が関連を調べている。

## **12. ■女子高生共連れ神奈川県職員、罰金 50 万円略式命令…停職 6 か月 2026 年 1 月 30 日**

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20260129-GYT1T00492/?from=smtnews>

### **概要**

- ①神奈川県は29日、女子高生の後をつけてマンションに侵入するなどした監査事務局の男性職員（36）を停職6か月の懲戒処分とした。同日付で依願退職した。
- ②昨年11月、神戸市灘区のマンションで、オートロックをすり抜ける「共連れ」の手口で、下校中の女子高生の後について侵入したとして、兵庫県警に邸宅侵入。  
容疑で逮捕された。ストーカー規制法違反容疑でも再逮捕され、同12月に神戸簡裁から罰金50万円の略式命令を受けた。
- ③県はこのほか、女性をつけてスマートフォンで動画撮影したなどとして総務局の男性職員（40）を停職1か月とするなど、3人を停職や減給の懲戒処分とした。

## **11. ■姫路マンション侵入逮捕 住民女性に声かけたが拒まれ立ち去る 2026 年 1 月 13 日**

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202601/0019908849.shtml>

### **概要**

- ①マンション敷地内に侵入したとして、兵庫県警姫路署は13日、邸宅侵入の疑いで、加西市の会社員の男（41）を逮捕した。容疑を認めているという。
- ②昨年9月18日午前2時ごろから午前2時15分ごろまでの間、姫路市塩町にあるマンションの廊下に侵入した疑い。  
男は住民の女性に声をかけた後、女性が会話を拒むとその場から立ち去ったという。防犯カメラの映像などから男が浮上。

## **10. ■別の女性3人の後つけマンションのオートロックすり抜け 書類送検 2026 年 12 月**

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_35442.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_35442.html)

### **概要**

- ①神戸市のマンションで去年8月、女性が刃物で刺されて殺害された事件で、兵庫県警は15日、すでに殺人などの罪で起訴されている男について、別の女性3人の後をつけマンション内に侵入したなどの疑いで書類送検しました。
- ②被告が事件3日前の17日に別の女性3人の後をつけ、マンションのオートロックをすり抜けて侵入し

た。

女性 3 人は尾行に気が付きませんでした。被告が路上やマンション内で女性らの姿をスマートフォンで隠し撮りしていたことから事件が発覚したということです。

また、殺害された女性を隠し撮りした動画も見つかったとしています。

「好みの女性を見つけて、後をつけてマンションに入った」という趣旨の話をしているということです。

③被告について、マンションのエレベーター内で殺害された女性から携帯電話を取り上げて持ち去り、付近の植え込みに投げ捨てた器物損壊の疑いでも書類送検したということです。

## 9. ■ マンションの玄関にペンキかけたか…67 歳の入居者逮捕 静岡県 2026 年 1 月 27 日

[https://look.satv.co.jp/content\\_news/incident/78702](https://look.satv.co.jp/content_news/incident/78702)

### 概要

①静岡県熱海市でマンションの玄関ドアに塗料をかけたとして 27 日、67 歳の男が建造物損壊の疑いで逮捕された。

2025 年 10 月 31 日、マンションの玄関ドアにペンキのような塗料をかけた疑いがもたれています。

②マンションの管理組合からの通報を受け、警察が防犯カメラなどを調べ、男が浮上しました。

男はマンションの入居者で、被害にあった部屋の住人とは面識がありました。

容疑を否認しているということです。

## 8. ■ 無施錠の部屋を手当たり次第探したか…就寝中女性部屋に侵入逮捕 2026 年 1 月 9 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/985368>

### 概要

①容疑者は塀を乗り越えてマンションの敷地内に侵入。鍵のかかっていない部屋を手当たり次第に探したといいます。

被害に遭った女性の部屋はオートロックでしたが、電池切れのため鍵がかかっていない状態でした。女性が寝ている間に現金約 2 万円や 10 万円相当のバッグを盗んでいったとみられています。

②容疑者が別の家に侵入した際、住人と鉢合わせとなり今回の事件が発覚。

「家に入ったことは間違いないが何も盗んでいない」と容疑を一部否認している。

## 7. ■ 暴力団員住むこと隠しマンション契約更新 詐欺容疑 3 人逮捕 朝日 2026 年 1 月 14 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV1G0SXJV1GPIHB001M.html?ref=smartnews>

### 概要



①暴力団組員が住んでいることを隠して、マンションの賃貸借契約を更新したとして、兵庫県警は 14 日、指定暴力団山口組系幹部（53）＝福岡市東区＝ら 3 人を詐欺容疑で逮捕したと発表した。

認否は明らかにしていない。

自称自営業（36）＝神戸市灘区＝と、自称解体業（27）＝同市長田区＝。

②暴力団組員など反社会的勢力の居住が禁じられている神戸市中央区中山手通 1 丁目のマンションの一室について、3 人は共謀して、遅くとも 2025 年 1 月ごろからその部屋を容疑者が使用していたのに、貸主の不動産会社に伝えず、同年 4 月から 2 年間の契約を自動更新し、不法な利益を得た疑いがある。

この部屋は 21 年 3 月から、借り主を容疑者が代表を務める広告会社、居住者を同社従業員の容疑者として契約していた。3 人は知人とみられるという。

③容疑者が神戸に滞在する際の生活拠点として使用していたとみて、いきさつを調べている。

## 6. ■大声叫び、マンション管理組合理事会運営一時中止させ業務妨害逮捕 2026 年 1 月 14 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rsk/2400604?display=1>

### 概要

①マンション管理組合の理事会に立ち入り、大声で叫ぶなどして理事会運営を妨害したとして、三豊市高瀬町の 65 歳の会社役員の男がきょう（14 日）逮捕された。

男は高松市内のマンションを所有し、管理組合の組合員を務めています。8 月 21 日午後 8 時半ごろ、このマンションの管理人室で開かれていた理事会に立ち入り、理事長である男性（71）らに「お前議事録出せよ」「お前は黙っとれ、こらっ」などと大声で叫び、理事会の議事運営を一時中止させ、業務を妨害した疑い。

②理事会のメンバーから「以前からもめていた男が押しかけてきた」と警察に連絡があり、関係者から話をきき、男を威力業務妨害の疑いで逮捕したという。

男は「何を言ったのか覚えていない」と容疑を否認しています。

③警察では、議事録をめぐる何らかのトラブルがあったものとみて、詳しく調べています。

## 5. ■マイナンバーカードの名前や顔写真部分を偽造か 容疑者 2 人逮捕 2026 年 1 月 15 日

<https://news.web.nhk/newsweb/na/na-k10015026901000>

### 要約

1、本物のマイナンバーカードを“土台”にした新手の偽造手口が発覚

容疑者らは他人から入手した本物のカードの名前・顔写真部分を削り取り、別人情報を印刷したフィルムを貼る方法で偽造していた。特殊加工部分をそのまま利用するため、従来より精巧な偽造が可能になっていた。

2、大量の個人情報を使い、組織的にクレジットカード取得や借入を狙った疑い

押収されたのはマイナンバーカード 17 枚、カード画像データ 2000 人以上、個人情報 1 万 3000 人以上。偽造カードを使って信用情報を不正取得し、他人名義のクレジットカード作成や借入を行っていたとみられる。

3、非対面の本人確認方法の脆弱性が露呈し、政府は制度を大幅見直しへ

スマホ撮影による本人確認では偽造を見抜けない可能性が指摘され、政府は 2026 年 4 月からこの方式を廃止。今後は IC チップ読み取りや住民票原本の郵送など、より厳格な本人確認に一本化される。

## 概要

①他人のクレジットカードなどの「信用情報」をだまし取るために、本人確認で使うマイナンバーカードの名前や顔写真の部分を偽造したなどとして、62 歳の容疑者ら 2 人が逮捕されました。

関係先からは、マイナンバーカードに関する 2000 人以上の画像データが押収されていて、警視庁は、組織的に他人名義のクレジットカードを作成していた疑いもあるとみて実態を調べています。

神奈川県相模原市の無職（62）ら 2 人です。

②去年 9 月から 10 月にかけて、クレジットカード会社との契約状況など他人の「信用情報」をだまし取るために、本物のマイナンバーカードや健康保険証の名前や住所、顔写真の部分などを別人の情報に偽造したなどとして、詐欺未遂や有印公文書偽造などの疑いが持たれています。

③偽造に使われたマイナンバーカードは、別の人物が「再交付されるから大丈夫」などと言って買い集めていたとみられ、容疑者の関係先から、マイナンバーカード 17 枚や、マイナンバーカードに関する 2000 人以上の画像データ、氏名や電話番号などの個人情報 1 万 3000 人以上を押収したということです。容疑者らが組織的に偽造マイナンバーカードなどを悪用して▽「信用情報」を不正に開示させて他人名義のクレジットカードを作成したり▽他人になりすまし消費者金融で借り入れたりしていたとみて、実態を調べています。

④本物のマイナンバーカードが偽造されるという新たな手口の詳細が、警視庁への取材で明らかになりました。

本物のマイナンバーカードを別の人物から入手していて、この人物が 1 万円から 2 万円ほどで買い取ったり、借金の担保として譲り受けたりして集めていたとみられます。

⑤マイナンバーカードは、見る角度によって色が 2 色に変化するインクを使用したり、文字をレーザーによって印字したりするなど、券面の偽造を困難にするさまざまな対策がとられています。

しかし、容疑者らは、本物のカードの表面の名前や顔写真、住所などを、やすりでけずりとったり、除光液で消したりしたうえで、別人の情報を印刷した薄いフィルムを貼り付けて偽造していたということです。

⑥これまでは何も印刷されていない状態の白いカードに、個人情報のデータを印刷する手口などがありましたが、今回のように本物のカードを土台に使うフィルムを貼り付ける手口が確認されたのは初めてだということです。

偽造防止のための特殊な加工がされた部分はそのまま利用することで、より精巧に偽造しようとしていたと



みられます。

⑦マイナンバーカードは紛失した場合などに再交付が可能です。うその申し出で再交付を受けた場合、マイナンバー法違反や詐欺罪にあたる可能性もあるということで、警視庁は、絶対に他人に売るなどしないよう呼びかけています。

⑧カード偽造の拠点にしていたとみられるのは、神奈川県相模原市内の駅から数百メートルほどの、マンションや商業施設が建ち並ぶ地域にあるマンションの1室。このマンションに住む70代の女性は、「マンションに住んでいるのは、家族連れや1人暮らしなどが多いと思いますが、偽造拠点があつた階は1人の人が住んでいる感じではなく、複数の男性が入り出していたと思います。それも、だいたいの人が仕事中の、日中の時間帯だったので、なんとなく嫌だな、何をしている人たちかなと感じていました」と振り返ります。

⑨立命館大学の上原哲太郎教授は、マイナンバーカードには、さまざまな偽造防止の技術が使われていますが、迅速に発行する必要があるため、パスポートなどと比べると少し弱い部分があり、狙われたのではないかと話しています。

上原教授は

「偽造防止技術が使われている部分を完全に偽造するのは難しいので本物を土台に使っていたのだと思う。肉眼や、スマートフォンでマイナンバーカードの写真を撮って画像を送るなどして本人確認する方法だと、ごまかせてしまう可能性がある」

と指摘しています。

⑩口座を開設したりカードを作成したりする際の本人確認については、運転免許証やマイナンバーカードの券面をスマホなどで撮影して画像を送るなど非対面での確認方法が広がっていますが、政府はこうした方法について、来年4月1日から廃止することを決めていて、免許証などのコピーを郵送する本人確認の方法も廃止されます。

今後は、免許証やマイナンバーカードのICチップの情報をアプリなどで読み取って確認を行う方法や、自治体から受け取った住民票の「原本」を郵送する方法などに限られることになります。

⑪上原教授は「本人確認の方法について事業者側としては、少しでも面倒が増えると客を逃すことにつながるおそれもあり、レベルが上がらなかった部分がある。

券面の偽造対策は、マイナンバーカードの発行枚数がとても多いこともあり、むやみに高コスト構造にすることもできない。

犯罪者側のレベルアップに追いつかれないようにすることが大切で、そのためには国の方針に先んじて、それぞれの業界団体ごとに偽造されにくいICチップの中身を読み取る認証にどんどん切り替えていくことが求められる」と話していました。そのうえで、利用者としては、

「本人確認で顔写真付きの証明書を見せることが習慣づいていると思うが、マイナンバーカードのICチップには暗証番号で守られたデジタル証明書があって、偽造は基本的にできない仕組みになっている。ICチップが安全だと理解してほしい」

と話していました。

#### 4. ■修繕会議で“住民なりすまし” 刑事告発「会社の指示だった」 2026 年 1 月 17 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/900181990.html#](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900181990.html#)

##### 要約

1、大規模修繕会議に業者社員が“住民になりすまし”潜入し、会社ぐるみの関与が判明  
首都圏マンションの修繕会議に、業者 X の社員 2 人が住民を装って参加していたことが発覚。幹部は「会社の指示だった」と認め、2 人は不法侵入で逮捕後、偽計業務妨害などで刑事告発されている。

##### 2、名義貸し住民や情報捏造も絡む不正構造

住民の名義貸しで報酬が支払われていたほか、業者に有利な比較表が捏造されるなど、修繕工事の選定を不正に誘導する仕組みが存在。過去にも工事費が大幅に不当に高く提示されていた例が指摘された。

##### 3、業者幹部は管理会社排除を示唆し、住民側の不信感が拡大

業者 X 幹部は「資産を守るには管理会社を入れないこと」と発言し、業界の構造的問題を示唆。住民側は、なりすましや情報操作が繰り返されてきた実態に強い危機感を抱いている。

##### 概要

①去年 7 月に放送したマンションの大規模修繕計画を話し合う会議に、住民に紛れ込んで工事業者が入っていた問題です。

15 日にこの業者 X の幹部が取材に応じ、逮捕者が出たことを謝罪し、会社の指示だったと認めました。

②住民を振り切り、全力で逃走する男。おとし 8 月から首都圏にあるマンションで、大規模修繕に関する住民同士の会議が行われていました。

そこに住民だと偽り、会議に潜入した男性 2 人は、大規模修繕工事を専門とする業者 X の社員でした。

2 人は不法侵入で逮捕されましたが、その後、処分保留で釈放。

現在は、偽計業務妨害などの罪で刑事告発され、捜査が進められています。

③15 日、業者 X の幹部が番組の取材に応じました。

「(Q.会社の指示として出席させていた?) そうですね」

「(Q.逮捕された 2 人に対してどう思う?) どんな業界でもやはり営業は数字を追いかけるところもあり、やはり数字を追いかける立場としては、多少の行き過ぎたところはあった」

「(Q.2 人はどう話しているか?) 最初は泣きながらすみませんでした」

「(Q.どう声をかけたか?) 指導不足。だからお前らが謝ることじゃないと」

##### ④名義貸しをした住民

「月に何もなくて 1 万 5000 円が入るなら、その時は正直おいしい仕事だなと思って」

##### 管理組合関係者

「犯人が作った比較表があって、その比較表の中で彼らが関係する会社だけが、条件を満たす形で情報

が捏造されていました」

⑤修繕委員

「他の人が修繕委員会に入り込んで、自分の都合のいい施工業者に誘導させる例があった。〇〇さんが、居住者〇〇さんとは違うんじゃないかという通報というか情報がきていて」

「過去にも元々管理会社が 1 億 6000 万でやろうとしていた工事がありました。いくらぐらいだと思いますか？1 億切ったんですよ」

⑥業者 X 幹部「一番住民さんたち、自分の資産を守るために何が必要かという、そういう大事な事項をする時には、管理会社を入れないことだと思います」

(2026 年 1 月 17 日放送分)

### 3. ■渋谷マンションに農薬食パン カラス 7 羽死なせ書類送検 朝日 2026 年 1 月 26 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV1V145SV1VUTIL00SM.html?ref=smartnews>

#### 概要

①渋谷のマンション駐車場などで農薬入りの食パンを野生のカラスに食べさせて死亡させたとして、警視庁は、会社員の男（62）＝千葉県船橋市＝を鳥獣保護法違反の疑いで書類送検し、26 日発表した。

「カラスの鳴き声やふんに悩まされ、これまでも不凍液やネズミの駆除剤を 4～5 回まいた」と供述しているという。

②2025 年 4 月 9 日、東京都渋谷区内のマンション駐車場や付近の路上で、殺虫効果のある化学物質「シアノホス」入り農薬を混ぜた食パンのくずをまき、ハシブトガラス 7 羽に食べさせて死亡させたというものの。

翌 10 日に「複数のカラスの死骸がある」と 110 番通報があり、防犯カメラなどから捜査していた。

③警視庁は、男とマンションの関係を明らかにしていない。鳥獣保護法は、生物多様性の確保などを目的に、こうしたカラスなどの野生鳥獣や鳥類の卵を許可なく捕獲したり処分したりすることを禁止している。学術研究目的や、農作物や生活環境に被害を受け、被害が軽減しない場合は、行政機関から駆除が許可されることもある。

### 2. ■表札を出さない家急増中！ 戸建てでも名前なし Google マップ怖い 2026 年 1 月 11 日

<https://lasisa.net/post/129622>

#### 概要

①今、新興住宅地などを歩くと「表札がない家」や「あっても読めない家」が増えている。

その背景には、現代ならではの切実な事情がありました。

ネット上では、

「このご時世にフルネームを晒すなんて怖くてできない」

「Google ストリートビューで表札まで見えてしまう時代だから」といった声。

「『〇〇夫の名前）・〇〇（妻）・〇〇（娘）』なんて家族全員の名前を出している家を見ると、他人事ながら心配になる」

「娘がいることを不審者に知られたくない」

など、空き巣やスローカー被害、セールス勧誘のターゲットになるリスクを避けるため、表札の撤去や「掲示なし」を選ぶ人が増えています。

②一方で、表札がないことによるデメリットも確実に存在します。

その最たるものが「配達トラブル」です。

郵便局員や宅配ドライバーからは、「表札がないと、本当にこの家で合っているのか確認が持てない」「誤配が怖くてポストインできない」という切実な声が。

また、「子ども会の配布物を配るときにどの家か分からなくて困った」など、地域コミュニティ内での不便さを指摘する意見も。

③最近では表札の出し方にも工夫が見られます。

パッと見では名前だと認識しづらく、じっくり読まないと判読できないようなデザイン性の高いフォントを採用する。

「セールス除けにはなるが、配達員さんは確認できる」

④名前の代わりに「1-23-4」といった番地プレートだけを目立つように掲示する。

これなら個人名は出ませんが、住所を確認したい配達員にとっては十分な目印になります。

⑤門柱には何も出さず、敷地内に入らないと見えないポストの投函口にだけ、小さく名前を貼っておく。

（LASISA 編集部）

## 1. ■みさと団地「警ら箱」で防犯 吉川署昼夜問わず巡視 効果 2026 年 1 月 15 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/462099>

### 要約

1、「警ら箱」を活用した“見せる警戒”で団地内の犯罪を重点抑止

三郷市のみさと団地で、吉川署が昔ながらの「警ら箱」を再活用。駐輪場など死角に 5 カ所設置し、昼夜問わず巡回のチェックポイントとして使うことで、防犯効果を高めている。

2、多発していた屋外窃盗が大幅減少

団地ではオートバイ盗や部品ねらい、自転車盗が急増していたが、8 月以降の巡回強化により、屋外窃盗は前年同期比で大幅減。団地外を含む半径 1 キロ圏でも認知件数が減少し、パトカーの頻繁な出入りが抑止力になったとみられる。

3、モデルケースとして他地域への展開を視野

巡回は月 465～762 回（1 日 20 回超）に達し、署長は「活動をブラッシュアップしつつ継続し、みさと団地をモデルに各地で犯罪抑止に取り組みたい」としている。

## 概要

①埼玉県三郷市の「みさと団地」で吉川署が防犯パトロールに力を入れている。

昔ながらの「警ら箱」を団地に設置。署員が昼夜問わず行う巡視のチェックポイントとして活用し、犯罪抑止につなげている。（大久保謙司）

みさと団地は約 47 万 6 千平方メートル。戸数は賃貸だけで 6735 戸あり、約 1400 カ所ある全国の UR 団地では高島平（東京都板橋区）に次ぐ 2 番目の規模を誇る。

②管轄する三郷、吉川両市と松伏町では昨年 1～5 月、オートバイ盗が 31 件（前年同期比 17 件増）、車の「部品ねらい」が 44 件（同 22 件増）発生。

同団地内の被害が目立ち、オートバイ盗は管内全体の 35・5%、部品ねらいは 29・5%を占めた。

自転車盗なども含む屋外窃盗は同団地内だけで 50 件で、前年同期から倍増していた。

③そこで、署は制服姿の「見せる警戒」を強化。

着目したのが警ら箱だった。警ら箱は、パトロールの日時などを記入する書類を箱の中に保管でき、かつては各地で利用されてきた。

ただ、近年使われないケースもあり、吉川署でも活用していなかったという。同署は 2024 年から、管内の重点地域に警ら箱を設置して署員が積極的に巡回する取り組みを開始。みさと団地では奥まった場所にある駐輪場に警ら箱を計 5 カ所設置し、昨年 8 月 1 日から巡回を始めた。

④署員は、箱の中の書類に名前や巡視の日時を記録。団地の一帯を担当する新三郷駅前交番だけでなく、他の交番などで働く署員も積極的に団地をパトロールし、特に、地域住民の目が届きにくい深夜から早朝（午後 10 時～午前 5 時）の巡回を重視している。

⑤団地内の昨年 8～11 月の各月の巡回回数は 465～762 回で、1 日平均に換算すると 20 回余りに上った。

その結果、屋外での窃盗の認知件数が前年同期を下回るようになり、9～11 月は計 24 件で、前年同期比で 15 件減った。

団地外を含む半径 1 キロ圏内の屋外窃盗の認知件数も 8～11 月の 4 カ月間で計 26 件減少。

生活安全課の高野諭課長は

「団地に向かうパトカーが頻繁に通行するようになったことが影響しているのでは」と取り組みに手応えを感じている。

⑥長原則夫署長は「活動をブラッシュアップしながら続ける。

みさと団地の活動をモデルに、各地で犯罪抑止に取り組みたい」としている。

---

## 事件 事故

---

### 2. ■マンション 9 階から転落か、3 歳男児が死亡 2026 年 1 月 1 日

<https://news.jp/i/1379305608504214050>

#### 概要

- ①1 日午前 1 時 25 分ごろ、東京都新宿区のマンションで「子どもが出血して倒れている」と 119 番があった。
- ②9 階の一室に住む男児（3）で、死亡が確認された。ベランダから転落したとみられる。  
（共同通信社）

### 1. ■タワマン 43 階飛び降り自殺 通行人死亡 住人死亡で書類送検 2026 年 1 月 14 日

[https://www.sankei.com/article/20260114-3HKRE7AQNBILIZB6PJZXGPRXFAE/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20260114-3HKRE7AQNBILIZB6PJZXGPRXFAE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

- ①大阪市北区のタワーマンションで昨年 5 月、高層階から転落し、自転車で通行中の男性＝当時（59）＝を巻き込んで死亡した男性住人＝当時（70）＝について、大阪府警大淀署は自殺を図ったと断定。重過失致死容疑で容疑者死亡のまま書類送検した。
- ②昨年 5 月 19 日午前 11 時 25 分ごろ、大阪市北区本庄西のタワーマンション 43 階から飛び降り、歩道を自転車で通行していた千葉県の男性にぶつかり、死亡させた

---

## 火災 1

---

### 18. ■マンション 1 室が焼ける 男性 1 人が死亡 岡山市 2026 年 1 月 31 日

<https://news.ksb.co.jp/article/16319761>

#### 概要

①31 日午前 7 時 40 分ごろ、岡山市北区岡町の 5 階建てマンションで火災報知機が鳴り、1 階の部屋で黒い煙が充満していると 119 番通報がありました。約 20 分後に消し止めましたが、5 階建てマンションの 1 階の 1 室が全焼しました。

②室内から男性 1 人死亡が確認されました。60 代の男性が 1 人で暮らしていた。

### 17. ■相模原の 1 5 階建てマンションで火事 男性が死亡 神奈川新聞 2026 年 1 月 30 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1244138.html>

#### 概要

①30 日午後 8 時 35 分ごろ、相模原市中央区上溝の鉄筋コンクリート 1 5 階建てマンションで「部屋から煙。爆発音もあり」などと複数の住人から 1 1 9 番通報 5 階の男性（71）方を半焼。

②室内から男性 1 人が搬送され、病院で死亡が確認。

### 16. ■福山市のマンション 1 階で火事 68 才 1 人暮らし男性死亡 広島 2026 年 1 月 29 日

<https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000032378.html>

#### 概要

①28 日午後 7 時ごろ、福山市多治米町の 4 階建てマンションで、「1 階の一室から炎が出ている」などと近隣の住民から消防に多くの通報があり 1 時間後に消し止められました。

部屋に住む高盛秀樹さん（68）の死亡が確認されました。

②高盛さんは 1 人暮らしで、部屋は台所付近が激しく燃えているということです。

### 15. ■マンション火災 男性 1 人死亡 大阪・平野区 2026 年 1 月 4 日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_35290.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_35290.html)

#### 概要

- ① 4 日未明、大阪市平野区のマンションで火事があり、男性 1 人が死亡しました。  
午前 0 時 4 1 分、大阪市平野区平野市町の鉄骨 3 階建てのマンションで「3 階から煙が出ています」と近くの住民から通報があり 3 時間後に消し止められました
- ② 住宅の 3 階部分およそ 3 5 平方メートルが焼けました。男性 1 人が死亡。

### 14. ■大阪・玉造のマンションで火事 5 階の一室全焼 男性ひとり死亡 2026 年 12 月 30 日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=24168>

#### 概要

- ① 3 0 日、午後 8 時半すぎ大阪市中心区玉造 2 丁目のマンションで女性から「火災です。5 階から煙と炎が出ています」と消防に通報があり 4 0 分ほどでほぼ消し止められ、鉄筋 1 0 階建てのマンションの 5 階の一室・約 2 0 平方メートルが全焼しました。他の建物への延焼はありませんでした。
- ② 部屋で見つかった年齢や身元のわからない成人男性は死亡が確認されました。

### 13. ■マンション火災で男性 1 人死亡 東京・板橋区 ANN ニュース 2026 年 1 月 11 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10218980?page=1>

#### 概要

- ① 午前 9 時ごろ板橋区前野町で「黒煙が出ている」と 110 番通報がありました。  
消防車など 21 台が出動して消火活動が行われていますが、3 階建てマンションの 2 階の 1 室が 20 平方メートルほどが焼けました。
- ② 出火元の部屋から男性が 1 人救助されましたが、その場で死亡が確認されました。  
また、3 階の部屋のベランダからも 1 人が救助され、煙を吸うなどして軽傷です。

### 12. ■3 階建てマンションで火災 住民の 30 代男性が死亡 大阪・高石 2026 年 1 月 13 日

[https://www.sankei.com/article/20260113-47VQMDGQI50XLKPSUWFP7DK4C4/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios#](https://www.sankei.com/article/20260113-47VQMDGQI50XLKPSUWFP7DK4C4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios#)

#### 概要

- ① 13 日午前 3 時ごろ、大阪府高石市高師浜の鉄骨 3 階建てのアパートで、近所の住民から「3 階から白い煙が出ている」と 119 番があった。
- ② 火は約 1 時間半後に消し止められたが、3 階の一室を焼損。部屋の男性が死亡。一人暮らしとみら



れる。

**11. ■元旦の市営住宅 11 階で火災 70 代男性が死亡 大阪・淀川区 2026 年 1 月 2 日**

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20260102/GE00070617.shtml#>

**概要**

- ①1 月 1 日午前 8 時半ごろ、大阪市淀川区西宮原の市営住宅で「火事です。煙が出ています。爆発音のような音も聞こえます」などと近くに住む女性から消防に通報。
- ②火は約 30 分後にほぼ消し止められましたが、14 階建ての市営住宅の、11 階の部屋約 40 平方メートルなどが焼け 70 代の男性が死亡したということです。

**10. ■マンション火災 80 代男性死亡 足の一部が焦げた状態 大田区 2026 年 1 月 8 日**

[https://www.sankei.com/article/20260108-QJR6LRC4ZBL4ZDTS5HBT37U2EU/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios#](https://www.sankei.com/article/20260108-QJR6LRC4ZBL4ZDTS5HBT37U2EU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios#)

**概要**

- ①7 日午後 8 時 25 分ごろ、東京都大田区多摩川の 4 階建てマンションの 2 階の一室で「煙が出ている」と目撃者から 119 番通報があった。現場から住人とみられる 80 代くらいの男性の死亡が確認された。
- ②男性は足が焦げた状態で発見され、近くにたばこの吸い殻があったという。同署は出火原因を調べるとともに、男性の身元の特定を進めている。

**9. ■14 階建て市営住宅で火災、1 人が死亡 73 歳住人男性と連絡とれず 2026 年 1 月 1 日**

<https://digital.asahi.com/articles/ASV113F2YV11OXIE001M.html?ref=smartnews>

**概要**

- ①1 日午前 8 時半ごろ、大阪市淀川区西宮原 3 丁目の 14 階建て市営住宅で、「煙が出ている」と近くの女性から 119 番通報があった。約 2 時間半後に火は消し止められたが、火元とみられる部屋が全焼した。焼け跡から 1 人の死亡が確認された。
- ②この部屋に暮らす男性（73）と連絡がとれていないという。

**8. ■6 階建てマンションの 5 階で火災、2 人搬送 尼崎 神戸新聞 2026 年 1 月 28 日**

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202601/0019957020.shtml>

#### 概要

- ① 27日午後9時50分ごろ、兵庫県尼崎市立花町1、6階建てマンション「アーチ立花2」で、住人男性から「5階から炎が噴出している」と119番があった。
- ② 5階の男性（65）と、上の階に住む男性（56）2人に気道熱傷の疑いがあり、搬送された。

#### 7. ■松山市のマンションで未明に火事 住人は自力で避難してけがなし 2025 年 12 月 30 日

[https://president.jp/articles/-/106527?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/106527?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

#### 概要

- ① 25日午前1時10分ごろ、松山市緑町のマンション1階の竹下複男さん（76）の部屋から煙が出ていと近くを歩いていた人から通報がありました。火は部屋の一部を焼いて、約1時間後に消し止められました。
- ② 一人で暮らす竹下さんは自力で避難し、病院に搬送されましたがケガはありませんでした。

#### 6. ■足立区の9階建てマンションで火事 男女7人全員軽傷 TBS テレビ 2026 年 1 月 19 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2408346?display=1>

#### 概要

- ① きのう夜、東京・足立区の9階建てのマンションで火事があり、1歳の幼児を含む男女7人が煙を吸うなどの軽いけがをしました。きのう午後10時前住人から「火事です」と110番通報がありました。
- ② 消防車など28台が出動し、火はおよそ3時間半後に消し止められましたが、4階の一室およそ35平方メートルが焼けたということです。
- 火元の部屋に住むの3人と、ほかの部屋に住む4人の男女あわせて7人が煙を吸うなどして病院に運ばれました。7人の中には1歳の幼児もいるということですが、いずれも軽傷です。
- ③ 火元の住人は「衣類がストーブにかかって燃えてしまった」と話している。

#### 5. ■東京・足立区のマンションで火事 延焼中 日本テレビ 2026 年 1 月 18 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/53359062351f4f2b900afedfbf30797e>

#### 概要

- ① 18日午後10時前、東京・足立区のマンションで火事があり、現在も延焼中です。
- 現在も延焼中で、ポンプ車26台などが出動し、消火活動を行っています。

②この火事で火元とみられる部屋の住人 2 人のほか、上層階に住む住人がケガをしたということです。

#### 4. ■200m離れた公園でも 11 日前に不審火発生していた 捜査 仙台 2026 年 1 月 16 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/2404386?display=1>

##### 概要

①16 日未明、仙台市青葉区にあるマンションの集合ポストに置かれた新聞紙やチラシが焼ける火事がありました。

この近くの公園では、1 月 5 日にも不審火があり、警察が関連を調べています。

②16 日午前 1 時 50 分頃、仙台市青葉区小松島 2 丁目の「カンダミニアム小松島」の 1 階にある集合ポスト前で火が出ていると、火災報知器の音で火事に気付いた住民から消防に通報がありました。

③駆け付けた消防隊によって火はすぐに消し止められ、この火事で、不要なものを捨てるためのケースに入っていた新聞紙やチラシが燃えた他、付近の壁も焼けました。けがをした人はいませんでした。

警察は不審火として調べを進めています。

④また、現場から 200m 離れた小松島公園では、1 月 5 日に公園のベンチの上でチラシが燃やされたり、下草が燃やされるなどの不審火が続いていて、警察が関連についても調べています。

#### 3. ■長崎でマンション火災…男性（72）方から出火、全焼【15 日】 2026 年 1 月 16 日

<https://news.jp/i/1384702930192105735#>

##### 概要

①15 日午前 3 時半ごろ、長崎市滑石 5 丁目の鉄筋コンクリート造り地下 1 階地上 6 階建てマンションで「屋上から煙が見える」と住民が交番に通報。

②4 階に住む警備員の男性（72）方から出火し、約 50 平方メートルを全焼した。

男性は 1 人暮らし。煙を吸い市内の病院に搬送され、治療中。他の住民にけがはない。

（長崎新聞社）

#### 2. ■長崎市滑石のマンションで 4 階の一室全焼 72 歳男性が病院搬送 2026 年 1 月 15 日

<https://news.ntv.co.jp/n/nib/category/society/nif823392d84e9444baae4011483f6e8aa>

##### 概要

①長崎市のマンションで 15 日未明、火事がありました。70 代の男性がヤケドを負い、病院に搬送されています。15 日午前 3 時半頃、長崎市滑石の 6 階建ての鉄筋コンクリートマンションで、「屋上から煙が

見える」と通報がありました。4 階の一室を全焼し、火は約 3 時間後に消し止められました。

②この部屋に住む 72 歳の男性が頭や手にヤケドを負い、病院に搬送されました。

## **1. ■ 都内火災発生過去 10 年で最多 モバイルバッテリー火災も急増 2026 年 1 月 14 日**

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000478588.html#](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000478588.html#)

### **概要**

①去年、東京都内で発生した火災件数が過去 10 年で最多となりました。

リチウムイオン電池を使った製品による火災が急増しています。

東京消防庁によりますと、都内で去年 1 年間に発生した火災は速報値で 5269 件となり、過去 10 年で最多でした。

住宅火災による高齢者の死者は 60 人で、この人数も最多です。

②出火原因としては、リチウムイオン電池を使った製品などを含む「電気設備機器」が初めて 2000 件を超えました。10 年前と比べるとおよそ 2 倍に増えています。

モバイルバッテリーなどの使用中に発熱した場合や落下させたことがある場合は発火の恐れが高いということです。

③モバイルバッテリーから火が出た後は消火しても熱を持っているので、水の中に入れるよう呼び掛けています。

---

## 火災 2

---

### 3. ■ マンション火災保険必要か？ 保険の選び方と補償内容の考え方 2026 年 1 月 21 日

[https://note.com/gay\\_egret5549/n/n5ffecc3f55a5?external\\_type=smart\\_news&external\\_position=original\\_link&rt=external&sub\\_rt=smart\\_news](https://note.com/gay_egret5549/n/n5ffecc3f55a5?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external&sub_rt=smart_news)

#### 要約

1、マンション火災保険は比較的安価で、自然災害への備えとして重要

マンションは構造が強固なため火災保険料が安く、加入メリットが大きい。火災・風災・水災・盗難・水漏れ・破損など幅広い補償が選べる。

2、地震保険は火災保険とセットで加入し、支払いは「割合方式」

地震保険は国と保険会社が共同運営し、火災保険の半額までが限度。全損・大半損・小半損・一部損の 4 区分で支払われ、地震が原因の火災や津波は地震保険でしか補償されない。

3、補償選びは家財・賠償特約がポイント、保険料は数千円～数万円

家財保険は特に地震時に支払いが出やすく、個人賠償責任や類焼損害特約も有用。保険料は年払いで数千円～3 万円程度、一括で 3 万～15 万円が目安。まずフル補償で見積もり、必要に応じて調整するのが良い。

#### 概要

①損害保険は、何か事故が合った際の支払い金額は大きくなりがちなので、基本的には入った方がいいと思います。

②部屋の内部のみが対象となるマンションの火災保険は、一戸建てなどに比べると、頑丈さによる保険料率の安さも相まって、比較的安価で加入できます。

③地震保険は国と保険会社が折半で保険料を積み立てる方式となっています。

また水害などの自然災害が発生したときに支払われる保険金は、損害保険会社にとっては損金として処理されますが、地震保険についてはその性質から、支払い保険金は損金処理されません。支払いも迅速に行われるように、保険会社の積立とは別会計で運用されています。

地震保険は、火災保険で設定した保険価格の半分が限度額となります。地震保険は火災保険の特約扱いになりますので、火災保険の契約がないと加入ができません。

④地震の保険金支払いは割合払い

・全損…… 保険金額の 100%（ただし、時価を限度とします。）

・大半損・・・ 保険金額の 60%（ただし、時価の 60%に相当する額を限度。）

・小半損・・・ 保険金額の 30%（ただし、時価の 30%に相当する額を限度）

・一部損・・・ 保険金額の 5%（ただし、時価の 5%に相当する額を限度）

⑤地震が起因として発生した火災や津波災害は、地震保険でしか支払われない

⑥主契約となるマンションの火災保険に主に以下の補償内容が存在します。

・火災・風災・水災・盗難・水漏れ等・破損等

おすすめはこの家財保険で特に地震保険については家財保険が最も出やすいです

⑦マンション火災保険のおすすめ特約

・個人責任賠償保険 類焼損害補償特約

⑧マンションの火災保険料の相場は？

年払いだと、数千円～3 万円前後。

一括払いだと、3 万円?15 万円前後が相場的な目安かと思います。

まずは希望する補償内容を全部つけてみて、そこから削っていくような見積りの作り方がいいのではないのでしょうか。

⑨東日本大震災のときに、地震保険の支払いが最も早かったのは、東京海上日動。

震災から 1 か月で支払いを始めたそうですが、遅い保険会社だと 1 0 か月くらいかかったところもあるようです。

## 2. ■タワマン火災 簡単に破れない隣へ避難&40 階から降りる現実 2025 年 12 月 26 日

[https://friday.kodansha.co.jp/article/451636#goog\\_rewarded](https://friday.kodansha.co.jp/article/451636#goog_rewarded)

### 要約

1、高層マンション火災では設備は整っていても「実際の避難」は非常に困難

11 階以上には連結送水管やスプリンクラーが整備されているが、実際に高層階から避難はしごで降りるのは現実的ではなく、40～50 階から階段で避難する厳しさが指摘されている。

2、隣室への避難に使う“隔て板”は想像以上に頑丈で破れにくい

台風などに耐えるため非常に強固で、体当たりしても破れない場合がある。実際には玄関から特別避難階段へ向かうのが基本的な避難ルートとなる。

3、防災訓練の形骸化がリスクを高めており、住民は設備の実物確認が必要

大規模マンションでは警報音の確認が省略されるケースが増え、住民が火災時の警報音を知らない状況が生まれている。避難はしごや隔て板の実物を訓練で体験し、真剣に備えることが重要とされている。

### 概要

①消防設備士やマンション管理士などの資格をもつ土屋輝之氏。

「高層マンションには3階から最上階の放水口まで、連結送水管が設置されています。マンションの敷地内には連結送水管に水を送る送水口があり、11階以上には、各階にホースやノズルなどの放水器具が保管されています。このように、11階以上で火災が起こった場合、消防隊は送水口から水を送り込みます。消火にあたる隊員たちは何も持たずに、非常用エレベーターで火元の階まで上がり、そこに設置されたホースやノズルを連結送水管につなぎ、消火活動を行うことができます」

②実際には連結送水管を使って消火活動が行われることは、ごくわずか。火災が起きても、11階以上にはスプリンクラーが設置され、スプリンクラーや消火器による消火活動で鎮火する“ばや”がほとんどだという。「消防設備点検の仕事で15階の避難ハッチからはしごを下ろして、降りる訓練をしたことがありますが、怖くて降りられない。20階や30階からでは、とても降りられないでしょう」

③'22年には東京・品川の44階建てのタワーマンションの18階から出火。400人が避難する事態になった。火災が起きたとき、火災警報が鳴るが、高層マンションでは全館に鳴り響かせると混乱するということで、火元の階と、その上の階だけに聞こえる区分鳴動方式がとられている。火災警報が聞こえたら、速やかに避難することだ。

④“隔て板”を破って隣へ避難するというのは？

「実は、あの板はとても頑丈なんです。そうしなければ、台風などでものが飛んできたときに破れてしまう。非力な女性だったら、体当たりしても破れない可能性もあるでしょう」

⑤残るは玄関だけだ。

「高層マンションには、特別避難階段が設置されています。特別避難階段は防火区画になっているので、そこに火や煙が入ってこないように設計されています。足腰が丈夫なら、高層マンションの火事で命を落とすことはないと思います」

火事になったらエレベーターは止まる。40階や50階の住人は、そこから1階まで降りなくてはいけないから、たいへんだ。

「マンションによっては、歩行困難者などが、消防隊用の非常用エレベーターを利用できるようになっているところもあります。マンションを購入する際は、万一のとき、どのように避難するか、ぜひ確認してほしいと思います」

⑥「消防法によりマンションでは年2回、消防設備点検を行うことが定められています。点検の際にアラーム音を鳴らしていれば、火災のとき、どのような音が鳴るかわかりますが、500戸ほどの大規模マンションになると、警報設備の点検に4～5日程度かかってしまう場合もある。その間、ずっとアラーム音が鳴り響くと日常生活に支障が出るということで、各住戸の玄関の脇にあるインターホン子機にテスターを入れ、異常の有無を調べる方式も増えています。そのせいで、火事のとき、どのような音が鳴るのかわからないことが増えているのです」

50人以上の居住者がいるマンションでは年1回程度の防災訓練が義務づけられているが、「大規模なマンションになるほど、おざなりになりがちです」

⑦避難はしごも、ハッチを開けると自動的にはしごが降りるもの、安全ピンをはずしてはしごを降ろすものなど、さまざまなタイプがある。自分のマンションの避難はしごはどのようなものなのか、どうやって使うか実際に見ることも大事だという。

「避難訓練の際には管理会社や消防署に相談して、訓練用の“隔て板”を準備してもらい、どのくらい頑



丈なのか、ぜひ体験してほしい。半分レジャー気分のような避難訓練を見かけますが、真剣にやらないと、いざというとき役に立ちません」

(FRIDAY 取材・文：中川いづみ)

## 1. ■死者 160 人超…香港の高層マンション火災が「日本ではあり得ない」理由 025 年 12 月 31 日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/451501#>

### 要約

1、香港火災は「外壁工事の可燃物使用」と「消防設備の未整備」が被害拡大の主因  
発泡スチロール養生や可燃性足場が外壁に使われ、猛烈な速度で上階へ延焼。窓ガラス破損から室内にも火が侵入した。スプリンクラー未設置、火災報知器停止など、工事中の安全管理の欠如が致命的だった。

2、日本では法規制と設備基準が厳格で、同様の大規模延焼は起こりにくい  
日本では可燃性足場の使用禁止、防災ネット義務化、11 階以上のスプリンクラー設置、工事中の代替消防計画提出が必須。避難階段は防煙・防火構造で付室・排煙設備も義務化され、二方向避難（隔て板・避難ハッチ）も確保されている。

3、ただし「設備があっても住民が使えなければ意味がない」  
避難階段の扉を開け放す危険性、消火器の使い方、二方向避難の理解など、住民の知識不足が命取りになる可能性が指摘される。防災訓練は義務化されているが参加率が低く、実際に使えるかどうかが生死を分けると専門家は警鐘を鳴らしている。

### 概要

①「映像を見ると、信じられない速さで上に燃え広がっていて、あの燃え方は、まるで木造住宅火災の最もひどい延焼時の炎のように見えました」

元麻布消防署署長で市民防災研究所の理事・坂口隆夫氏は、そう嘆息する。

②「特に建物の外窓には、養生のために発泡スチロールが貼られており、短時間で上階への延焼を加速させました。またその発泡スチロールが燃えた熱によって、窓ガラスなどが破損、延焼を屋内にまで拡大させたものと思います」

③「宏福苑のような火災は起こり得ない」

「まず日本では、外壁工事に可燃性の足場を使うことがない。保護ネットも防災性能を有しているものでなければなりません。窓を保護するために発泡スチロールなどを貼り付けるということもあり得ません。つまり、外部から火が屋内に入ることがないのです。日本のマンションでは延焼を防ぐため、防火壁・防火床が採用されており、もし火が出ても当該世帯で収まるようになっています。」



④宏福苑にはスプリンクラーが設置されていなかったようですが、日本だと 11 階以上の階にはスプリンクラーの設置が基本的には義務付けられています（同等の安全性が認められれば、なくても可）。

宏福苑では、住民が「火災報知器が作動しなかった」と指摘している。改修作業を行うにあたり、切られていた可能性がある。

「火災の覚知がなされなかったことによって住人が避難できず、大きな被害を出してしまった。日本では消防法によって火災報知器やスプリンクラーを始め消防用設備の設置が義務付けられており、今回のように工事中でその機能が果たされないような場合であっても、代替措置について工事の消防計画書を作成・提出しなければならない。そんなルーズな話ではないのです」

⑤宏福苑では、火災の覚知が遅れた上に、一つしかない避難ルートである避難階段（いわゆる非常階段）に煙が充満して、住民たちは避難できなかった。

「日本では避難ルートを確保するため、避難階段の防煙・防火対策がなされています。高層の 15 階建て以上のものでは、更に安全性の高い“特別避難階段”を設けなくてはならない。人が出入りする際の扉の開閉での煙の流入を防ぐため、避難階段の手前に付室（部屋）を設け、そこには排煙機能も義務付けられている。」

⑥「避難ルートは“二方向避難”（異なった方法での避難）ができるようになっています。日本の場合、厳しく規制されている避難階段の他に、殆どのマンションでベランダが設置されていて、隔て板を割って隣の世帯に行くことができます。それを繰り返せば火から遠くに離れることができます。そして、避難ハッチが設置されているところまで行けば、避難梯子を利用して下の階、地上まで降りることも可能です」

⑦高層階への消火活動は困難を極める。地上からの放水活は 3 階部分が限界。梯子車での放水活動も 10 階位までが限界。

宏福苑では、7 棟に延焼し、更に高層な部分でも燃えていた。燃えた竹材などが上から降ってくるため建物に近寄れず、そもそも地上からの消火ができなかった。

高層階の消火のため、階段を使ってホースを運んで繋いで行くことも、階段部分に煙や熱気が充満していて、できなかった。

⑧「日本では 7 階以上の建物には、消防法で“連結送水管”の設置が義務付けられています。各建物の玄関付近に“連結送水管”の送水口があり、そこから各階に配管が通っているのです。10 階以下の場合には、消防隊が安全性の高い階段を使って、ホースを持って上がれば、3 階以上の各階にある放水口に接続して消火活動ができます。11 階よりも上の各階では、そもそもホースが 2 本ずつ設置されているので、持って上がる必要がない」

⑨日本の高層マンションでは「宏福苑の悲劇は起こり得ない」「あるとすれば、テロとか、放火犯がガソリンを撒くとか、そんなレベル」と坂口氏。

「日本のマンションの安全性は世界でも最高ランクだと思っています。でも、どんなに安全性を高める設備を持っていても、その建物を利用している人間がそれを理解していなければ使えない。機能していないのと同じ。それで命を落とす危険があるのです。“宏福苑”のようにはならなくても、本来は延焼せず各階で収められたはずの火災が別の階に……ということもある」

⑩「避難階段の安全性を知っていますか？ 煙の流入を防ぐために避難階段の扉は開けっ放しにしてはいけませんよ！ “二方向避難”を知っていますか？ 消火器は最低でも 1 つは家にありますか？ その

使い方をちゃんと知っていますか？天井まで延焼が進んでいなければ、放って逃げないで、自分で火を消す努力をして下さいね！大前提として、エレベーターは使ってはいけませんよ！」

⑪「消防法では、年2回の消火設備点検、年に1回の防災訓練が義務付けられていますが、残念ながら訓練に参加する人は大抵同じメンバーで、多くは参加しないでしょう。でもそんな機会は非常に大切なのです」

生命を守るために備えられた機能が守ってくれるのではない。それをちゃんと理解して使えるのかどうか、生死のわかれ道となるのだ。

（フライデー取材文：納戸 剛）

---

## 防災

---

### 2. ■ マンション総合 EXPO2025 で学ぶ管理のヒント 2025 年 12 月 22 日

[https://www.miraikachiken.com/column/251224column\\_01/?utm\\_source=+newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=20251226](https://www.miraikachiken.com/column/251224column_01/?utm_source=+newsletter&utm_medium=email&utm_id=20251226)

#### 概要

①2025 年 10 月 30 日と 31 日インテックス大阪で開催された「住まい・建築・不動産の総合展 BREX 関西 2025」のマンション総合 EXPO に行ってきた。

セミナーの後、大阪法務局のブースで資料を配付しているとのことだったので、立ち寄ってみた。多くの方が資料を受け取りに訪れており、担当の方が「こちらの資料もどうぞ」と関連する冊子を何冊も丁寧に渡してくださった。

#### ②防災関連のブースやセミナー

非常食の進化は目覚ましいようだ。

会場では、非常食コーナーが設けられ、4 社がブースを設置していた。長期保存が可能なアルファ米や缶詰パンなどはもちろん、加熱不要でそのまま食べられるごはん入りのカレー、火や電気を使わずに水と発熱剤でレトルト食品を温めることができるセット、アレルギー対応食品や栄養強化食品など、予想以上に多くの種類の非常食が展示されていた。昨今は美味しい非常食が増えている印象があるが、それに加えて「手軽さ」「安全性」「温かさ」「栄養バランスの良さ」などの観点を重視したものも増えているようだ。

③スポーツで防災に強くなる』という体験型セミナーでは、避難所の設営や物資の搬送をゲーム形式で体験する取り組みについて説明を聞いた。

簡単なクイズゲームを通じてセミナー会場を動き回りながら、被災時に備えておくべきものや、考えておくべきことなどを学ぶことができた。

・北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会 参考資料 2 被害に関するデータ等

<https://www.bousai.go.jp/kaigirep/chousakai/tohokukyokun/1/pdf/sub2.pdf>

・令和 6 年能登半島地震の電力・ガスにおける復旧対応等について

[https://www.bousai.go.jp/jishin/ното/taisaku\\_wg\\_02/pdf/siryo2\\_1\\_3.pdf](https://www.bousai.go.jp/jishin/ното/taisaku_wg_02/pdf/siryo2_1_3.pdf)

・令和 6 年能登半島地震による被害状況等について

<https://www.bousai.go.jp/updates/r60101notojishin/r60101notojishin/index.html>

### 1. ■ マンションの耐震性をチェック！新耐震基準と旧耐震基準の違い 2026 年 1 月 14 日

#### 要約

1、新耐震基準（1981 年以降）は「大地震でも倒壊しない」ことを目的に強化  
建築確認日が 1981 年 6 月 1 日以降なら新耐震、それ以前は旧耐震。旧耐震は震度 5 程度で損傷しないことが基準だったが、新耐震は震度 6 強～7 でも倒壊・崩壊しないことを求める。阪神大震災では旧耐震の倒壊が多く、新耐震の有効性が確認された。

2、耐震・免震・制振の違いは「揺れへの向き合い方」  
耐震＝建物自体で揺れに耐える（一般的な構造）。  
免震＝揺れを建物に伝えにくくする（タワマンに多い）。  
制振＝揺れのエネルギーを吸収する（高層ビルに多い）。  
免震・制振は高度だが維持費がかかり、耐震構造でも耐震等級が高ければ十分な安全性を確保できる。

3、耐震等級が高いほど地震保険や住宅ローンで優遇される  
等級 1～3 で耐震性能が段階化され、等級 3 は基準法の 1.5 倍の地震力に対応。免震建物は等級 3 相当扱い。  
地震保険は最大 50%割引、フラット 35S の金利優遇、長期優良住宅の認定など、経済的メリットも大きい。

#### 概要

①建物が新耐震基準と旧耐震基準のどちらで設計されているかは、建築確認済証が発行された日付を見れば簡単に確認できます。

新耐震基準：建築確認が 1981 年 6 月 1 日以降

旧耐震基準：建築確認が 1981 年 5 月 31 日まで。

例えば、1980 年に建築確認を受けた後、2 年の工期を経て 1982 年に完成したマンションは「旧耐震基準」。

②旧耐震基準：「中地震（震度 5 程度）」に対し「建物が損傷しない」

新耐震基準：上記に加え、「大地震（震度 6 強以上）」に対し「建物が倒壊・崩壊しない」

「建物が損傷する」とは、一部の壁が割れたり部材が曲がったりする状態。

「建物が倒壊・崩壊する」とは、建物が倒れる、潰れる状態です。新耐震基準は震度 6 強以上の大地震に対して建物が倒れないことを定め、より大きな地震から人命を守ることを目的としています。

③実際、阪神・淡路大震災（1995 年）では旧耐震基準で設計された建物の多くが倒壊・崩壊しましたが、東日本大震災（2011 年）では地震によって倒壊・崩壊した建物は多くありません。

④「耐震」「免震」「制振」構造の違いは？

耐震構造：【地震力に耐える】もっとも一般的な構造 耐震構造は「柱・梁・壁といった部材によって地

震力に耐える構造」です。

もっとも一般的な構造形式であり、新耐震基準の原則に従って大地震時はある程度の損傷を許容しながら、倒壊・崩壊しないように設計されています。

低層建築物や 60m を超えない中高層建築物は耐震構造で設計されるのが一般的です。地震の揺れが直接建物に伝わるので、特に高層階は揺れを感じやすくなることに留意しておきましょう。

#### ⑤免震構造：【地震力を和らげる】タワマンに多い構造

免震構造とは、「免震ゴム」などの柔らかい材料を特定の階に挟み、地震力を和らげる構造です。

これには「共振」という現象が深く関係しています。

「建物の揺れを地震よりも遅らせ、増幅現象を防ぐ」というのが免震構造の基本的な考え方。

免震ゴムなどは、建物の揺れを遅くする役割を果たしています。

日本の法律では高さ 60m 以上（約 20 階以上のタワマンなど）の超高層建築物に対して特別な基準が定められており、これを満たすために免震構造が活躍。

#### ⑥制振構造：【地震力を吸収する】高層ビルに多い構造

「建物が地震から受けるエネルギーそのものを減らし、建物の損傷を抑える」というのが基本的な考え方です。免震構造と制振構造が併用されるケースも多く、制振装置で地震エネルギーを低減させながら免震装置で揺れをコントロールする。

⑦確かに免震・制振構造は、特殊な装置を使って高い安全性を実現しています。しかし、必ずしも耐震構造が劣っているわけではありません。

建物の耐震性は「耐震等級」が一つの指標であり、耐震構造でも高い耐震等級を満たしているケースがあります。

コストとのバランスが重要であり、必ずしも免震・制振構造にお金を掛けることが正解とは限りません。免震・制振構造は装置の定期点検などが必要なので、分譲マンションでは管理費または修繕積立金として所有者が負担することになります。

耐震性、地震による被害の想定、イニシャル・ランニングコストなどを総合的に判断し、理想のライフスタイルを実現できる物件を見つけることが大切です。

#### ⑧耐震等級は 3 段階に分かれており、それぞれ以下の基準が定められています。

- ・耐震等級 1 建築基準法で規定されている地震力に対して倒壊・崩壊しない程度
- ・耐震等級 2 建築基準法の 1.25 倍の地震力に対して倒壊・崩壊しない程度
- ・耐震等級 3 建築基準法の 1.5 倍の地震力に対して倒壊・崩壊しない程度

建築基準法（新耐震基準）が想定しているのは、数百年に一度発生するとされている地震（震度 6 強～震度 7 程度）です。

すでに耐震等級 1 でもこのような大地震が想定されていますが、耐震等級 2・3 ではその 1.25 倍、1.5 倍の地震力に対して設計されます。免震建築物は「耐震等級 3 と同等」と扱われるのが一般的です。

#### ⑨耐震等級が高いメリット

地震保険が最大 50%割引になる

- ・耐震等級 3 50%
- ・耐震等級 2 30%

- ・耐震等級 1 10%

- ・免震建築物 50%

住宅ローン「【フラット 35】S」では、耐震等級に応じて金利が引き下げられます

- ・金利 A プラン 当初 5 年間 年 0.5% 引下げ 耐震等級 3 もしくは免震建築物

- ・金利 B プラン 当初 5 年間 年 0.25% 引下げ 耐震等級 2 以上

長期優良住宅では、認定基準の一つとして「耐震等級 2 以上」が求められます。

2025 年 4 月 1 日以降の新基準であり、以前までは耐震等級 3 以上が必要でした。

認定されると、住宅ローン控除や固定資産税の最大控除額の増額や減税期間の延長といった、優遇措置の拡大が適用される場合があります。

耐震等級は「住宅性能評価書」に記載されます。

(ライター オキハラ)

---

## 行政の動き

---

### 12. ■不動産所有者国籍把握…登記に国籍の届け出義務化…2026 年施行 フジ TV2025 年 12 月 16 日

[https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/975519#goog\\_rewarded](https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/975519#goog_rewarded)

#### 概要

- ①平口法務大臣は 16 日の閣議後会見で、マンションの購入や住宅の新築、相続などで不動産登記をする際に新たな不動産所有者が国籍情報を届け出る運用を始めると発表しました。
- ②申請書類に国籍を記入する欄を設けてパスポートなどで確認する方針で、罰則は設けないということです。申請された国籍は公開される登記簿には記載せず、内部情報として保管し各省庁で活用していく方針です。
- ③12 月下旬にパブリックコメントを実施し、2026 年度中の施行を予定しています。

### 11. ■国交省 改正マンション関係法の施行に向けて説明会を開催します！令和 8 年 1 月 27 日

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000258.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000258.html)

#### 概要

①国土交通省は、法務省と連携し、今般改正されたマンション関係法（建物の区分所有等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等）の施行が本年 4 月 1 日に迫っていることを踏まえ、改正法の詳細な説明会を全国 10 都市で開催します。

あわせて、地方主要都市において、第一線で活躍するマンション管理の専門家や地方公共団体職員が講師となり、マンション管理の基礎的な知識や今後の組合運営のポイントについて講習会を開催します。

②令和 8 年 2 月 10 日（火）～3 月 7 日（土）各会場 14:00～16:00

全国 10 会場

【令和 7 年度マンション管理の講習会】※詳細は別紙 2 参照

令和 8 年 2 月 21 日（土）、2 月 28 日（土）、3 月 7 日（土） 11:00～12:00

3 会場 ※（【1】説明会と同日開催） 無料です。

[https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/s/r7\\_kaisei\\_mansion3](https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/s/r7_kaisei_mansion3)

## 10. ■ 国交省マンション高騰で転売抑制策 価格抑制効果限定的か 財界 2026 年 1 月 26 日

<https://www.zaikai.jp/articles/detail/6002>

### 概要

①大手不動産会社などが加盟する不動産協会が、新築分譲マンションの転売抑制策を打ち出した。

購入から物件引き渡しまでの間の転売禁止を業界指針として掲げる。

転売抑制には一定の効果が見込まれるものの、手が届きやすい価格の住宅を求める中間所得層の期待とは乖離がありそうだ。

②対象となるエリア・物件、実施時期といった細かな運用は各社の判断に委ねられる。

協会は「（短期転売に）ある程度の抑止力は持つが、効果の検証は難しい」

所有権が移転した引き渡し後の規制は、憲法が保障する財産権侵害に当たる可能性があり、難しいとの立場だ。

③国土交通相金子恭之氏は 25 年 11 月の記者会見で、価格上昇の背景について「需要と供給の両面でのさまざまな要因があり、（国交省の短期転売）調査のみで短期売買による影響を特定することは困難だ」との見解を示した。

④住宅政策はこれまで以上に注目されるだろう。政府・与党は住宅ローン減税の期間延長や中古住宅向け拡充策を進めるが、都市部での購入を望む中間層には十分とは言えない。東京都が供給する「アフオーダブル（手頃な価格の）住宅」に住めるのは、今のところ幸運な 300 世帯に限られる。安心して暮らせる住まいの確保を求める声はやみそうにない。

## 9. ■ マンションに EV 駐車場設置義務付けへ、建設省が技術基準改正提案 2026 年 1 月 8 日

<https://www.viet-jo.com/m/news/social/260107194158.html>

### 概要

①建設省は、マンションに関する国家技術基準(QCVN 04:2021/BXD)について、新築マンションには電気自動車(EV)用駐車場や EV 用充電エリア、バッテリー交換エリアの設置を義務付ける規定を追加する方向で改正を提案している。

②EV 用駐車場は承認されたプロジェクトの敷地内に配置することとし、屋外または地上階への配置が不可能な場合は、屋内に設置できるとしている。屋内の EV 用駐車場は出入口近くに設置しなければならない。地下の場合は十分な換気を確保し、消防隊が容易にアクセスできるようにしなければならない。

③EV 用駐車場と内燃機関を使用する車両の駐車場や電動二輪車の駐車場との距離は 2m 以上離れていなければならない。距離を確保できない場合は高さ 2m 以上の不燃性材料でできた防火壁を設置しなければならない。

EV 用充電エリアには、1 か所につき最大 20 台の充電設備を設置できる。

充電エリアは他のエリアと分離し、別の充電エリアとの距離を 2m 以上確保しなければならない。電動二輪車の充電エリアには、1 か所につき最大 150 台の充電設備を設置できる。バッテリー交換エリアについ



ては、屋内ではなく、交通の妨げにならない場所への設置を提案している。

## 8. ■外国人投機的マンション取引規制検討 自民と維新が首相に提言 2026 年 1 月 22 日

<https://www.sankei.com/article/20260122-SN452ILZY5MKBBUKBS3DAZSAKI/>

### 概要

①高市早苗首相は 22 日、自民党と日本維新の会から外国人政策の提言を官邸で受け取った。

政府は両党の提言を踏まえ、23 日の関係閣僚会議で外国人政策の基本方針を取りまとめる。

自民の提言では、価格高騰の一因と指摘されているマンションなどの投機的な取引に関し、国籍を含めて実態を調査・分析し、その結果も踏まえてマンションなどの取得規制を検討すると明記した。

②日本で起業する外国人向けの在留資格「経営・管理」に関し、資格を得るため実体のない会社を設立するケースが多発しており、提言では在留資格の悪用防止と厳格な審査も求めた。

技術者や法務、通訳など専門職のための在留資格「技術・人文知識・国際業務」も「本来予定されていない業務に従事している場合がある」と指摘した。

③自民党外国人政策本部の新藤義孝本部長から提言を受け取った首相は「提案の内容を拝読した上で政策を進めたい」と応じた。

一方、維新の提言は、外国人受け入れの増加ペースの抑制を実現するため、人口に占める外国人比率の上限設定「量的マネジメント」の検討を含む国家戦略を令和 8 年度中に策定するよう求めた。

外国人比率の上限目標の枠内で査証（ビザ）の発給数を調整する仕組みも盛り込んだ。

## 7. ■高齢の 1 人暮らしも安心？！国が始めた「居住サポート住宅」とは？ 2026 年 1 月 19 日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/social-issues/current-topics78/>

### 要約

1、「居住サポート住宅」は、要配慮者が安心して住める賃貸住宅を国が制度化したもの  
高齢者・障がい者・低所得者・子育て世帯など、入居に不安を抱える人を対象に、安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりを提供する仕組み。2025 年 10 月から改正住宅セーフティネット法に基づく認定制度として本格運用が始まった。

### 2、住宅・サービス・家賃に明確な基準があり、補助制度も整備

1 日 1 回の安否確認、月 1 回の見守り、福祉サービスへのつながりが必須。住宅は 18 m<sup>2</sup>以上・耐震性あり・家賃は周辺相場と均衡が条件。

低所得者には家賃債務保証の補助（国 1/2 + 自治体 1/2）があり、入居者死亡時の残置物処理は居住支援法人が担当するなど、大家側のリスク軽減策も用意されている。

3、地域の「居住支援協議会」が不動産業者・支援団体と連携し、入居を後押し  
自治体が協議会を設置し、住宅確保要配慮者の入居支援を地域全体で推進。家族が遠方の高齢者や、福祉サービスを利用しながら賃貸で暮らしたい人などにとって、安心して住み続けられる仕組みとなっている。

## 概要

①「居住サポート住宅」とは、高齢者・障がい者・低額所得者など、住宅確保に配慮が必要な「住宅確保要配慮者」が、安心して賃貸住宅に入居・居住できるよう、賃貸人（大家）と居住支援法人等が連携して、入居中の安否確認・見守り・福祉サービス等へのつなぎなどの生活支援を提供する住宅を指します。

②「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（略称「改正住宅セーフティネット法」）」により、令和7年（2025年）10月1日から、認定制度として本格的に始動しました。

③入居者の日常的な安否確認（通信機器・訪問など）

定期的な訪問等による見守り・生活状況の把握

入居者の心身・生活状況に応じた福祉サービス等への相談・助言・つなぎ先紹介

また、住宅や賃貸条件（家賃・専有面積等）についても、所定の基準が設けられています。例えば、床面積が18m<sup>2</sup>以上であること・耐震性があることなどの基準制度の活用促進にあたっては、改修費の補助や家賃低廉化補助なども用意。

④住宅確保要配慮者とは、「改正住宅セーフティネット法」に基づき、賃貸住宅の入居に際し特に配慮が必要とされる人のことです。

- ・高齢者：単身世帯や支援を必要とする高齢者
- ・障害者：身体・知的・精神障害、あるいは精神疾患等を抱える人
- ・子育て世帯：子ども（高校生相当まで）を養育する世帯
- ・低所得者：月収15.8万円（収入分位25%）以下の人
- ⑤65歳以上で、生活上の見守りが必要な一人暮らしの高齢者
- ・家族が遠方に住んでおり、緊急時の支援体制が取りづらい人
- ・福祉サービスを利用しながらも、自分の生活の場として賃貸住宅を希望する人

⑥居住サポート住宅の認定基準とは？

- ・計画全体に関する基準 専用住宅を1戸以上設けること
- ・サポートに関する基準 要援助者に対して、①1日1回以上の安否確認 ②月1回以上の見守り ③福祉サービスへのつなぎを行うこと 居住サポートの対価が不当に高額でないこと
- ・住宅のハードに関する基準 床面積が18m<sup>2</sup>以上であること（既存住宅の場合）
- ・耐震性を有すること 台所、便所、浴室等を設置していること
- ・家賃の基準 家賃が近傍同種の賃貸住宅と均衡を失しないこと

⑦家賃債務保証等の低廉化に係る補助

原則として月収15.8万円以下の世帯を対象に地方自治体を通じた補助・国 1/2 + 地方 1/2（国

費限度額：3万円/戸・月）等の補助を受けられる。

入居者死亡時のリスクを低減

死亡時には誰にも借家権が相続されずに契約終了するのでシンプル。

死亡した入居者の残置物処理を居住支援法人が担当する 居住支援法人が入居者対応やトラブル時のサポートを担う

⑧住宅確保要配慮者居住支援協議会による支援

自治体は、地域の実情に応じた「居住支援協議会」を設置し、不動産関係団体、居住支援団体等の連携を推進しています。

## 6. ■迷惑民泊、取り締まり強化へ 事業者処分に目安―観光庁 時事 2026年1月7日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2026010600583&g=eco>

### 概要

①観光庁は、迷惑行為が発生している民泊施設の運営事業者に対する取り締まりの強化に乗り出す。ごみや騒音などでトラブルが相次ぐ中、2026年度にも住宅宿泊事業法のガイドラインの見直しを検討。

②悪質な事業者に対し自治体が行政処分を出すための目安を示す。

## 5. ■千代田区、マンション所有者らに空き部屋改修費最大1000万円補助へ 2026年1月22日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20260121-GYT1T00610/?from=smtnews>

### 概要

①東京都千代田区は新年度から、区内のマンション所有者らに空き部屋の改修費用として上限1000万円を補助する方針を固めた。

子育て世帯が手頃な価格で住める「アフォーダブル住宅」として、改修後は周辺物件より2～3割安い家賃設定にしてもらうことを検討している。

②区内の分譲・賃貸マンションやアパートの空室は数千戸に上るとみられ、区は新年度から順次、マンション実態調査のデータなどを活用し、物件所有者に空室となっている事情を聞き取る。所有者らが改修を希望している場合は、「アフォーダブル住宅」としての活用を前提に費用を補助する。

築年数の長い中小オフィスビルについても住宅への用途変更を条件に補助対象とする。

新年度はモデル事業として3戸の整備を目指し、改修費3000万円を新年度予算案に計上する。

区は将来的にアフォーダブル住宅を100戸整備することを目指す。

#### 4. ■ 転売規制要請千代田区のマンション施策と街の未来像を聞いた 2026 年 1 月 6 日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy\\_01899/](https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01899/)

##### 要約

- 1、投機的購入が増え、千代田区では「住まない所有者」が多数化  
築浅マンションで所有者の約 7 割が区外在住という例もあり、投機目的の購入や空き家放置が顕在化。新築価格だけでなく中古・賃貸にも影響し、住みたい人が住めない状況が深刻化している。
- 2、区は転売規制を要請し、既存ストックの活用・耐震化も強化  
再開発物件に対し「5 年間転売禁止」「同一名義の複数購入禁止」をデベロッパーに要請。  
旧耐震マンションの耐震化助成拡充、管理計画認定制度による税制優遇、空き家調査やリノベ・コンバージョンの検討など、既存住宅の活用にも注力している。
- 3、「住み続けられる街」を目指し、多様な層が暮らせる住宅政策へ  
空き家放置を防ぎ、賃貸活用を促すことで居住希望者が住める環境を整備。  
東京都と連携し、子育て世帯向けのアフォーダブル住宅供給も推進。  
神戸市の空室税や海外の投機抑制策も参考にしつつ、実効性ある施策を模索している。

##### 概要

- ①千代田区環境まちづくり部 住宅課 山内氏、麹町地域まちづくり担当 齋藤氏  
「価格高騰は新築分譲マンションに限らず、中古マンションや賃貸住宅の家賃にまで影響が及んでいて、住居費が高すぎて住みたくても住めない方がいる状況です」  
千代田区独自の調査によると、区内の築浅マンションの 1 つでは、住居の所有者の住所が物件所在地と異なる割合が約 7 割に達したという結果が出ている。  
マンション全体の 7 割の所有者が、その住居に住んでいない可能性があるのだ。
- ②区の担当者は「賃貸しているものなどもあるため、必ずしも、その 7 割全てに居住実態がないという訳ではありません」。  
しかし、せっかく新築マンションが供給されても、投機目的の購入によって、空き家のまま放置されている住居が一定数あるということが、あわせて実施したデベロッパーへのヒアリングも含め、調査で判明しました」と危機感を示す。
- ③要請の主な内容は以下の 2 点である。
  - ・購入者が引き渡しを受けてから原則 5 年間は物件を転売できないよう特約を付す
  - ・同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止することこの要請公共性の高い市街地再開発事業などで供給される物件に限定している。
- ④千代田区の施策は、新築マンションへの対応だけではない。区民の約 9 割がマンションで暮らす実情を踏まえ、既存住宅（ストック）の活用にも力を入れている。  
1 つが、旧耐震基準の建物の耐震化促進だ。特に「分譲マンションの耐震化促進モデル助成」では、

2025 年度からの 3 年間に限り、助成率と限度額を引き上げ、改修を後押ししている。

また「千代田区マンション管理計画認定制度」に認定されることで、税制優遇などの恩恵が受けられるほか、管理組合の意識向上も促している。

さらに「国の統計調査で公表された区内の推計 3,700 戸の賃貸共同住宅について空き家実態調査を進め、リノベーションによる再生や、オフィスビルから住居へのコンバージョン（用途転換）など、活用策を検討しています」と語る。

⑤ただ人口を増やすのではなく「住みたい人が住み続けられる街」だ。

区内にはオフィスビルが立ち並び、昼間人口は約 80 万人にものぼる。

実際に地域に根ざして暮らす住民の存在こそが、街の魅力や文化を守る上で不可欠だと区は考えている。

区が問題視するのは「住宅として建てられたのに人が住んでいない」という状況である。

「短期的な利益のために空き家のまま放置するのではなく、賃貸に出すなど、千代田区に住みたい人が住めるようにしていきたい」と担当者は話す。

さらに区は、子育て世帯などが手頃な家賃で住める「アフォダブル住宅」の供給を東京都と連携して進めたいとしている。それにより、富裕層だけでなく、子育て世帯など多様な人々が共に暮らすコミュニティの形成を目指している。

⑥担当者は「今回の要請について、多くのメディアに取り上げてもらえました。当初は慎重な姿勢だった不動産協会も、9 月の会見では投機的取引の動きに問題があることを認めています」と、手応えを感じている。

区は、既存施策の効果をしっかり検証する必要があるとも認識している。

「助成制度が利用しやすいものになっているか、どうすればもっと活用されるかを検討しています。そして今後、利用者に区からどのようにアプローチをしていくか議論を続けていきたい」

区は国内外の先進事例にも目を向けている。全国に先駆けてタワーマンションの空室税導入を検討している神戸市や、踏み込んだ投機抑制策を講じるカナダやシンガポールなどの事例を研究し、東京都や国と連携しながら、実情に合った施策を模索し続けている。

### 3. ■横浜市 防災力向上マンション認定制度、目標上回る 開始 5 年目 2026 年 1 月 22 日

<https://www.townnews.co.jp/0113/2026/01/22/821398.html>

#### 概要

①認定制度「よこはま防災力向上マンション」が 2 月で 5 年目を迎える。

目標としていた 4 年で 50 件を上回る 63 件が本認定を受けた。認定に先立ち市に事前相談をしているマンションも常時 50 件ほどあり、認定に向けた防災アドバイザーの派遣制度も活用されているという。

②認定は年に 2 回実施しているが、同担当者は「よりスムーズにというニーズもあるが、マンションごとに規模や立地などが異なるため、要件を満たすか丁寧に見ていく必要もある」と語る。

③ソフト・ハード両部門でのプラス認定は現在までに 4 件。泉区の「サン・ステージ緑園都市西の街」

(638戸) もその1つで、23年12月に取得した。同マンションでは浸水対策を進めたほか、管理組合の防災部会の他に有志による防災委員会などで毎月メンバーが会議を続けている。

## 2. ■首都直下地震マンション対策 5 億円 豪雨に総額 2900 億円超予算編成 2026 年 1 月 10 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000477875.html#](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000477875.html#)

### 概要

- ①東京都は首都直下地震などへの対策としてマンションの耐震性を確認する際にかかる費用などの一部を助成するため、5 億円を 2026 年度の予算案に盛り込む方針。
- ②10 日に示された計画では、都内でも浸水被害などを引き起こしている豪雨への対策として、下水道の整備をさらに進めるため、2026 年からの 5 年間で総額 2938 億円を計上するとしています。  
67 ある重点地区のうち新たに 4 地区の整備を完了させる予定だということです。
- ③首都直下などの大規模な地震への備えとして、専門家によるマンションの耐震診断にかかる費用や、耐震化に向け改修する費用の一部を助成するため 5 億円の予算を盛り込む方針です。
- ④都民の避難生活のさらなる改善のため、各自治体の支援を強化するとして、空調設備や給水車を新たに補助の対象とするなど、39 億円を計上する。予算案は、16 日まで続く知事の査定を経て、30 日に詳細が発表される予定です。

## 1. ■家賃 2 割安「アフォーダブル住宅」東京都が 300 戸提供予定 イット！2026 年 1 月 13 日

<http://www.fnn.jp/articles/-/986299?display=full>

### 要約

- 1、東京都が「家賃 2 割安」のアフォーダブル住宅を本格展開  
住宅価格・家賃の高騰を受け、東京都は子育て世帯・ひとり親世帯向けに相場より約 2 割安い賃料で住める住宅を提供する事業を開始。2026 年度にも約 300 戸の供給を予定している。
- 2、空き家をリフォームしてコストを抑え、安全性も強化  
築古の空き家を購入し、バリアフリー化・断熱性向上・設備更新などを行ったうえで提供。例として、築 41 年・72 m<sup>2</sup>の物件が相場 10 万円のところ家賃 8.8 万円で提供されている。
- 3、子育て支援機能を備えた物件も登場し、住まいと福祉を一体化  
託児サービスや遊び場を備えた「ネウボーノ菊川」など、子育て世帯に特化した住宅も展開。安全性・利便性・価格を両立し、若い世帯が都市部で暮らし続けられる環境づくりを目指している。

## 概要

①住宅価格や家賃が高騰する中、東京都は子育て世帯を対象に賃料を相場より2割安く提供する「アフォダブル住宅」事業を進めている。

空き家をリフォームしてコストを抑える仕組みで、バリアフリー化や断熱性の向上など、安全性にも配慮している。都は早ければ2026年度にも約300戸の提供を予定しているという。

②ファミリー向け賃貸マンションの平均家賃も25万1446円で2021年の19万558円と比べ約32%の上昇となっている。

③「アフォダブル」とは「手頃な・入手可能な」という意味だ。

東京都がファンドを通じてマンションや戸建てを購入し、「子育て世帯」や「ひとり親世帯」に向けて、相場より約2割安い家賃で提供する取り組みだ。

④築41年の空き家を子育て世帯向けにリフォームした物件の中を見せてもらった。

1階の床はバリアフリーにリフォーム。キッチン・ダイニングも、床・壁紙・天井、すべてリフォーム。大きな窓は、遮熱・断熱性の高い二重ガラスに変更した。洗面所・浴室も、新たに追い炊き機能をつけた。

⑤保温性のあるシートに床を張り替えています。

急勾配の階段には、手すりを設置して安全性を確保した。

2階もフルリフォームし、押し入れにはロールアップカーテンを取り付けた。

八王子市で築41年、72㎡、駐車場付きのこちらの物件の家賃は8万8000円。付近の相場は約10万円のため、約2割安だ。

その理由を聞いた。

ヤモリ・藤澤正太郎代表：手つかずの空き家をうまく活用して価格を抑えたリフォームをすることで、全体のコストを下げるので賃料を下げるができる。アフォダブル住宅として提供するには市場価格の2割程度安い賃料を目指している。

「ネウボノ菊川」は、入居者を未就学児らがいる家庭に限定。収納や安全面はもちろん、マンション内での託児サービスや子どもの遊び場など、子育て世帯に充実した設備がある。

（「イット！」1月12日放送）



---

## 管理

---

### 8. ■詐欺まがいのことが許されるのか…大規模修繕のありえない実態 2026 年 1 月 29 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/75191>

#### 要約

##### 1、大規模修繕の現場で「専門性の欠如につけ込む不正」が横行

著者が理事として立ち会った 1 年検査では、屋上の水たまりや排水不良など明らかな欠陥が放置され、施工会社もコンサルも「最良の仕上がり」と説明。業界大手でさえ素人相手に不適切な工事を正当化していた。

##### 2、修繕積立金・管理費が不透明に消え、不要工事を盛り込んだ長期修繕計画も

管理組合には約 3 億円の積立金があったが、管理会社任せでエレベーター保守に 5 年間で 1000 万円超が消えるなど不明朗な支出が多発。次回大規模修繕の計画は不要工事だけで、積立金が数千万円不足する内容だった。

##### 3、専門家不在と住民の無関心が「詐欺まがい行為」を招く構造

建築の専門家が理事会におらず、住民も管理に無関心だったため、コンサル・施工会社・管理会社が優位に立ち、法に触れない形で管理組合の資金を吸い上げる“巧妙な手口”が横行。著者は「マンション管理の世界には詐欺師・ペテン師が多い」と警鐘を鳴らしている。

#### 概要

##### ①建山晃氏『[新装版] マンションの大規模修繕でダメされない方法』（彩図社）

2013 年に築 25 年の内部リフォームされたマンションを購入して 2 年目に、抽選でマンション管理組合の理事に選任され、3 年目に理事長を押しつけられてしまった。

戸数は約 150 戸の、どちらかといえば大規模に分類されるマンションである。

私は 70 歳で、建築現場の施工管理、現場監督を続けて 46 年目になる。当時私が理事長を押しつけられた理由はそうした経験によるところと、2 年目の理事のときにマンション大規模修繕の“ありえない実態”を見てしまったからだ。

##### ②理事のときに、第 2 回大規模修繕後の 1 年検査の立ち会いをした。

そこで見たのは、屋上にできた水たまりと、排水不良で驚くべき形状になってしまった排水ドレーン周りだった。建築の技術屋としては呆れて笑ってしまう状況になっていた。

さらに驚いたのは、工事を監理した建築コンサルタントも、施工・管理をした施工会社も、平然と「これが



最良の納まり（仕上がり）です」と工事を完了させ、私の前でもそう言い放ったことである。

③この施工会社は現在も売上が 500 億円を超える大規模修繕工事の業界最大手の業者である。このような会社が素人相手にこんな詐欺まがいのことをしているのかと、同業者（？）ながら愕然とした。そこで私が理事会で問題を提議したところ、施工会社にその状況を改善させることができた。

このことにより、他の理事からどうしても次の理事長を引き受けてほしいと言われ、受けることになった。

④管理組合には修繕積立金として 3 億円近いお金があり、それは住民（区分所有者）から毎月修繕費と管理費を徴収して集まったものである。それなのにその使い方は、修繕積立金は外部のコンサルタントに、管理費は管理会社に丸投げの状態で、特にエレベーターの保守管理費用として 5 年間で最大 1,000 万円以上も消えていた

⑤そして今後の長期修繕計画を確認すると、次の大規模修繕には現在の積立金を全て使うどころか、何千万円もマイナスになるような計画であった。

計画の内容も全くする必要のない工事であった。

管理費の金額が大きくなるエレベーターや受水槽の管理は、管理会社を通じて行われている。保険についてもこの管理会社は同様にずさんであり、建物の評価額を低く抑えた保険に入っていて、大災害に対応していない中身だった。

⑥こんな対応がまかり通っていた原因は、この理事会に建築や建物施工管理の専門家が不在であったのと、区分所有者である住民の無関心が挙げられる。この無謀な長期修繕計画については即座に中止と再検討を指示し、事なきを得た。

⑦理事長になり強く感じたことは、修繕積立金や管理費といった巨額なお金を目当てにした詐欺師、ペテン師がウヨウヨしているのが、マンション管理の世界であるということだ。彼らは法に触れない手段で管理組合からお金を吸い取ろうとしている。そしてその手段は実に巧みだ。

## 7. ■タバコの煙で耳の中が黒くなったと騒ぐ住民、理事長激怒！裁判 2025 年 12 月 29 日

<https://nikkan-spa.jp/2136695#>

### 要約

1、誤解から始まった騒動が、理事長と副理事長の対立・裁判に発展

住民が「タバコの煙で耳の中が黒くなった」と階下住戸を攻撃したが、実際は墓地の線香の煙を誤認。しかも騒いだ本人は管理組合の副理事長だった。

2、理事長が感情的に対応し、名誉毀損で訴えられる事態に

理事長は副理事長を「頭がおかしい」「認知症」と掲示板で公然と非難し、役員退任を提案。これが名誉毀損として副理事長から提訴され、裁判に発展した。

3、弁護士費用を管理組合が負担し、組合財政に深刻な影響

理事長は「正しい行為だから組合が弁護士費用を負担すべき」と主張し、無関心な組合員多数の賛成

で可決。以後も複数回の訴訟が続き、管理組合の資金が裁判費用に消える結果となった。

## 概要

①個人投資家の村野博基氏『戦わずして勝つ 不動産投資 30 の鉄則』（扶桑社刊）

以前、私が理事会に参加していたマンションでこんなトラブルがありました。

ある階の住人が階下の住人に対して「タバコを吸うな!! 止めろ!!」「お前が毎日タバコを吸うから、こっちは耳の中まで黒くなったんだ!!」と大声で叫びながら、玄関のドアをガンガン叩きまくる、という事案です。

あまりの騒ぎに警察が出動することになりました。

管理規約により共用部は禁煙となっていました、部屋の中は専有部なので、タバコを吸う吸わないは住んでいる人の自由です。

しかし、なぜかクレームを付けられた部屋の住人は喫煙者ではありませんでした

②マンションは道を挟んで反対側に墓地があったのです。

おそらくお墓参りでお供えされたお線香の煙を「階下の人タバコを吸っている!!」と思ったのが事の真相だったようです。

③管理組合の理事長はクレームをつけた人物を「勝手に線香の煙をタバコと勘違いして騒ぐ頭のおかしい人」として呼び出し、「我に正義あり!!」と高圧的に大声で説教をはじめたのです。

結果、マンションのフロア全体に響き渡る怒鳴り声の応酬が繰り広げられました。

実は玄関ドアをガンガン叩いていてタバコのクレームを付けていたのはマンション管理組合の副理事長だったのです。

彼は副理事長として「共用部は喫煙禁止。タバコの煙は健康にも良くない！ 共用部に煙が漏れるくらいタバコを吸っているような奴は懲らしめるべき」とでも思って、実力行使に出してしまったのでしょう。

④腹の虫のおさまらない理事長は「先日のタバコのトラブルで話題に上がった人はちょっと頭がおかしくて、認知症に違いない。管理組合の役員を継続させることは出来ない、次のマンション総会で役員を退任させます」と書いた臨時総会の招集通知をマンションの掲示板に貼り出しました。

副理事長が「俺を認知症扱いするとはどういうことだ!？」と理事長を名誉毀損で裁判所に提訴したのである。

⑤理事長は「私は理事長として正しいことをしている！ 私が訴えられた際の弁護士費用は管理組合で負担すべきだ!!」と言いだし、勝手に弁護士を探して裁判で係争を始めてしまいました。

マンションでは管理に無関心な組合員が多く、結果、賛成多数になり可決されてしまいました。

その後は、この副理事長だった人物から複数回の提訴がなされ、いずれも弁護士費用は管理組合が負担することになったようです。

⑥トラブルが発生しても感情的にならず粛々と対処していれば……。

「かかってしまった裁判費用や弁護士費用は修繕や管理に充当できただろう。値上げもせずに済んだらう」

と思うと残念でなりません。

## 6. ■ 管理費が払えないなら売却も…マンション住民の半数が悲鳴。 2026 年 1 月 5 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/74669>

### 要約

1、修繕積立金の値上げは「新築時の低設定」「物価高」「計画外工事」など構造的要因が重なって発生

新築時に低く設定された積立金、段階増額方式、物価・人件費の高騰、想定外の修繕工事などが値上げの主因。2021 年の国土交省ガイドライン改定で、適正額の見直しが全国的に進んでいる。

2、住民の反発は大きく、管理会社への不信や説明不足がトラブルの火種に

「値上げ額が高すぎる」「説明がない」「管理会社が信用できない」「他マンションより高い」など不満が噴出。そもそも積立方式そのものに疑問を持つ住民も多く、合意形成が難航しやすい。

3、値上げには丁寧なプロセスが不可欠で、不足時は一時金徴収や工事見直しも選択肢

管理規約の確認、事前告知、説明会、総会決議などの手順が重要。反対意見への対応や住民意識の把握も欠かせない。積立金が不足する場合は、一時金徴収、管理費の見直し、工事内容の再検討などで対応する。

### 概要

①修繕積立金が値上げされる主な理由と

(1)新築時の設定金額の低さ

(2)段階増額積立方式の採用

(3)物価や人件費の高騰計画外の大規模修繕工事

(4)マンション管理環境の変化

②2021 年に、国土交通省は修繕積立金に関するガイドラインを改定しました。

・マンション修繕積立金の値上げ幅と上限

・新築時の修繕積立金設定額

・値上げ幅の上限

③いきなりの値上げに納得できない

・値上げ金額が高すぎる

・管理会社が信用できない

・事前の告知や説明会がなかった

・経済的な負担が大きい

・ほかのマンションと比較して高い

・都度工事費を抑えるべきではないか

このような考えを持つ住民は、積立方式に対して根本的な疑念を持っており、そもそも大規模な積立金が必要なのかどうかを疑問視していることが多いです。

#### ④修繕積立金の値上げに対する反対意見が出たときの対策

- ・管理規約を確認する
- ・事前の準備と告知を行う
- ・理事会としての方針を決定する
- ・説明会を開催する
- ・総会での決議を図る
- ・反対意見への対策を練る
- ・居住者の意識を把握
- ・修繕積立金を値上げするための総会決議
- ・普通決議による値上げ
- ・複数回の値上げを一度に決議

#### ⑤修繕積立金は不足する場合の対応策

- ・一時金徴収の選択肢
- ・管理費会計の支出見直し
- ・大規模修繕工事の見直し

(SGO 編集部)

### 5. ■ 契約解除か否か 2 択を迫る管理会社も…外部管理者方式利益相反リスク 2026 年 1 月 21 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/391028?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/391028?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

#### 要約

1、外部管理者方式は「理事会をなくす仕組み」だが、区分所有者の主体性が欠けると“言いなり化”のリスクが高まる

外部管理者方式は総会が残るものの、理事会がなくなるため、住民が受け身だと管理会社主導になりやすい。特に高経年マンションやタワマンで採用されやすく、住民の主體的な関与が不可欠とされる。

2、管理会社が外部管理者になる「管理業者管理者方式」には利益相反の構造的リスク

管理会社が管理者になると、管理委託費の値上げ提案と受注側が同一となり、発注先選定でも自社・関連会社に有利な判断が起こり得る。

実際に「契約解除か外部管理者方式か」の二択を迫るなど、強引な導入事例も報告されている。

3、問題の本質は“誰が管理者か”ではなく“統治構造が機能しているか”

外部管理者が管理会社でも管理士でも、利益相反の可能性は構造的に同じ。

重要なのは、区分所有者が意思決定主体として機能し、情報開示・制度活用・総会による統制が適切に働くこと。

日管連のサポートセンター設立など、第三者支援の仕組みも動き始めている。

## 概要

①外部管理者方式はあくまで区分所有者が主体的に選択するものであり、区分所有者の理解と同意のもとで導入される仕組みになっている。

採用されやすいマンションは、大きく2種類に分かれる。

1つは高経年マンション。1つは新築マンション、特に都心のタワーマンション。

②外部管理者方式は、あくまで理事会がなくなるだけで、最高意思決定機関である総会はなくならない。なぜ「言いなりになる」という懸念が生じるのだろうか。

その一因として、区分所有者の「保護されるべきお客様でいたい」という受け身な考え方もあるのではないかと感じている。区分所有者が主体的に総会へ関与する姿勢があれば、「言いなり」になることは防げるはずだ。

### ③「管理業者管理者方式」

例えば、管理規約に会社名を直接記載して管理委託契約を解約しづらくしたり、理事会に対し突然「契約解除か外部管理者方式か」の2択を迫ったりするケースがあった。

「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」では、管理業者が管理者に就任する方式が「管理業者管理者方式」として明確に位置づけられた。

④「マンション管理計画認定制度」「マンション管理適正評価制度」大手管理会社の中にはこれらの制度に消極的なところもある。

「理事会がなくなっても管理の質は変わらない」と喧伝するのであれば、それを客観的に示す努力も必要はず。

⑤「一般社団法人日本マンション管理士連合会」では、2025年に「日管連管理組合サポートセンター」を設立した。

外部管理者や外部監事（業務執行状況や会計の監査を行う）を管理組合に紹介するサービスを開始している。「利益相反」であることについては、構造的に同じだと考えるからだ。

例えば、管理会社が外部管理者を務める場合、管理委託費の値上げを提案する立場と、その管理業務を引き受ける立場が同一になってしまう。大規模修繕の発注先を選ぶ際にも、自社や関連会社に有利な業者を選ぶことがあるかもしれない。

これはマンション管理士が外部管理者になる場合も同様だ。自らの報酬増額や契約継続を優先し、管理組合にとって最適とは言えない判断をするリスクは、構造的には変わらない。

⑥問題の本質は「誰が管理者になるか」ではなく、「どのような統治構造を備えるか」にある。

どのような形であれ、区分所有者は意思決定主体であり、責任の引き受け手であることは変わらない。その前提に立った上で、情報開示、制度活用、総会による統制が機能しているかが問われる。

（マンション管理士・澤田亮）

#### 4. ■マンション管理費月 3 万円超 「5,000 円値上げなら売却検討」半数の衝撃 2026 年 1 月 7 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/74721>

##### 概要

①VSG 不動産株式会社がマンションを購入し、現在も居住中と回答した男女を対象に行った『マンションの管理費と修繕積立金の値上げに関する意識調査（調査実施：2025 年 7 月）』によると、物価高騰の影響ですでに管理費や修繕積立金の値上げ、あるいはその議論を経験した人は全体の 7 割を超えていることが分かりました。

②住民たちは具体的にどの程度の負担増なら受け入れられるのでしょうか。

管理費・修繕積立金ともに「月額 3,000 円未満」と回答した人が 6 割前後。

一方で、「5,000 円以上」の値上げを許容できる層は少数派にとどまっています。

住民の心理的な「防衛ライン」は月 3,000 円。

しかし、現実はそのを超える負担を求めてくる——このギャップこそが、現在のマンション管理組合の理事会が紛糾する最大の要因といえるでしょう。

単なる節約では追いつかず、サービスの質を落とすか、痛みを伴う大幅値上げに踏み切るか、二者択一を迫られている。

（THE GOLD ONLINE SGO 編集部）

#### 3. ■車離れでガラガラ…“金食い虫”と化した機械式駐車場 フジテレビ 2026 年 1 月 8 日

<https://bunshun.jp/articles/photo/85225?pn=10>

##### 要約

1、機械式駐車場の空きが急増し、維持費だけが重くのしかかる「金食い虫」に

車離れ・高齢化・維持費高騰・カーシェア普及などで利用率が低下。

都心や鉄道沿線でも空きが広がり、年間 600 万円の維持費がかかる例も。

駐車場収入が激減し、マンションの修繕財源が枯渇する深刻な事態が起きている。

2、撤去や自走式への転換が進むが、費用負担は住民の修繕積立金

機械式の撤去・埋め戻しに 700 万円、自走式への改築で 1 億円削減できた例もあるが、いずれも住民の積立金から支出。

車高の高い車が入らないなど、機械式の構造的な限界も利用率低下の一因。

3、空きスペースを「トランクルーム化」する動きもあるが、法的リスクあり

機械式区画に車輪付き収納を置き「軽車両扱い」とする工夫も登場。

しかし国交省は「倉庫利用は想定外で事故リスクが高い」と慎重姿勢。  
機械式駐車場の抜本的な活用策が全国的な課題になっている。

## 概要

①川崎駅から徒歩 10 分、築 30 年のマンション。

21 台とめることができる 4 階建ての駐車場。現在使われているのは、わずか 6 台のみで、15 台分がガラガラ状態。

空きが目立つようになってから、維持コストを減らすため上の 2 階部分は駐車台ごと撤去した。

②東京・板橋区のマンションでも、機械式駐車場が 8 台分あったが、利用者が少ないため、駐車台を撤去することに。

装置を取り壊してできたスペースを埋めるため、トラック 3 台分の発砲スチロールで次々と運び込まれていた。撤去と埋め立てにかかった費用はおよそ 700 万円。住民の修繕積立金から支払われるという。

③空き駐車場対策に取り組む企業が相談を受けるなどしたマンションの位置を示した地図を見ると、都心の大部分と、主な鉄道の沿線に広く分布している。

背景にあるのが、車の保有率の低下だ。国内の 1 世帯あたりの車の保有台数は、およそ 1 台と 12 年連続で減少している。

④課題に長年向き合っているマンションが、兵庫県西宮市にある。

築 29 年、4 棟からなる 573 戸のマンションの敷地内には、3 か所、計 480 台分の駐車場が設置されている。2 階部分や、地下 1 階部分で空きが目立つ。機械式駐車場の 4 割がガラ空き状態だ。

⑤なぜこんなに空いてしまったのか。取材班は、マンションの住民にアンケートを実施。

車を手放した人や、手放すことを検討している人に理由を聞いたところ、最も多かったのは「高齢になったから」、次いで「車の維持費が高い」「カーシェアが普及したから」などが続いた。

住民：マンション玄関のすぐ向かいにある敷地外の駐車場に停めているという。アウトドアにいくからラック積んでるでしょ。入らないものは仕方ないですよ。車高の高いワンボックスカーやスポーツ用の SUV は、機械式には入らないためだ。

⑥管理組合の坂元正三理事は「前は駐車場収入で 1 億くらいあったが、どんどん減っていった 6000 万円ぐらいの剰余金が 2000 万円くらいになった」激減するマンション維持のための資金。

機械式の駐車場は、空き状態であってもメンテナンスに年間 600 万の維持費がかかる「金食い虫」となっていた。

「このままじゃマンションつぶれちゃいますよ。エレベーター止まっても修理できませんという状況になる」（マンション管理組合の理事）

⑦度重なる協議を経て、このマンションでは機械式駐車場を取り壊し、3 階建ての自走式に改築した。自分で運転してとめる自走式駐車場は、維持費もかからず、機械式の更新と比べて予算を 1 億円抑えることができた。

新しい駐車場に、車体の大きな車を割り当て、100%住民の要望をかなえたはずだったが…。「車を買って換えたいから（自走式の空きを）待ちます」という人がでくるなど、人気の自走式駐車場に対して、機械式駐車場の空きがなかなか改善しないという。



⑧ガラの機械式駐車場を有効活用するため、登場したのがトランクルームだ。

住人のゴルフセットや、夏場に使う冷房機、スーツケースなどがズラリ。キャンプ道具や車に乗せる仕事道具を預けている住民もいた。下に車輪がついている。

機械式のスペースにトランクルームを置くと、建築基準法などに抵触する恐れがあるため、あえて車輪をつけて「軽車両」とみなしているという。

⑨機械式駐車場をトランクルームとして使う活用法について、国交省に取材すると「機械式装置は、車の格納を前提に設計されていて、倉庫としての利用は想定されていない。一定時間、利用者が中にとどまるとなると事故の危険性が高く、慎重な検討が必要」と回答した。

（「イット！」1月8日）

## 2. ■負の遺産マンション機械式駐車場…秘策に国は安全面懸念 2026年1月9日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/984750>

### 要約

1、機械式駐車場の大量空きが全国的な「負の遺産」に

車離れ・カーシェア普及・高齢化などで利用率が低下し、都心部でも空きが急増。

一方で維持費は高額のままで、マンション管理費を圧迫し、住民負担が深刻化している。

2、空き区画を「トランクルーム化」する新ビジネスが登場

スタートアップ企業が、機械式駐車場に設置できる車輪付きトランクルームを開発。

既存設備を大きく変えずに導入でき、利便性も高いことから相談件数は650件超。

ただし建築基準法・消防法に倉庫利用の想定がなく、車輪を付けて「軽車両扱い」にする苦肉の策を取っている。

3、国は安全面から慎重姿勢、制度の遅れが現場の課題を放置

国交省は「駐車場は自動車格納を前提、倉庫利用は事故リスクが高い」として慎重。

1990年代の「駐車場附置義務」が大量の機械式駐車場を生み、今は空きが放置されたまま。

マンション老朽化・住民高齢化が進む中、既存の“負の遺産”をどう救うかが喫緊の課題となっている。

### 概要

①分譲マンションの機械式駐車場の空き問題が社会課題となっている。

世帯あたりの自動車保有率の低下やカーシェアの普及を背景に、都心部では空きが目立つ一方、維持管理費は住民の負担として重くのしかかる。こうした隙間に目を付けたのが、スタートアップの「パーキングラボ」（東京）だ。

同社が開発したのは、機械式駐車場に設置できる「トランクルーム」。2018年ごろから顕在化した空き駐車場問題を背景に、「平面化かサブリースしか選択肢がなかった空間を、もっと柔軟に使えないか」と考



えたのが出発点だった。

山田智裕社長は「マンションにもトランクルームを置くことで、人々のライフスタイルを豊かにするお手伝いをしたい」と語る。

②トランクルームは横幅およそ 2 メートル、高さ約 1.3 メートル、奥行き約 0.5 メートル。駐車装置 1 台分のスペースに、こうしたトランクルームを 4 個組み合わせで設置するのが基本仕様となっている。

二段式や昇降式、エレベーター式など、さまざまなタイプの機械式駐車場に対応できる点も特徴だ。

利用方法は車の出し入れと同じで、操作盤を使って必要なトランクルームを地上まで移動させ、荷物の出し入れを行う。使い終われば、再び所定の位置に戻す仕組みになっている。

③駐車場の構造や既存設備を大きく変更することなく、空いている区画を収納スペースとして活用できるため、マンション側の負担を抑えながら導入可能だ。

帰宅時に車から荷物を下ろし、そのまま収納して手ぶらで自宅に戻れる利便性が受け、問い合わせは年々増えていて、2021 年からの 5 年間で 1 都 3 県のマンションからの相談件数は 650 件を超える。

④だが、開発の過程で立ちばだったのが法規制の壁だった。

現行の建築基準法や消防法には、駐車場内に倉庫などの「建築物」を設置する想定がない。

そこで同社は、トランクルームの底部に車輪を 8 つ付け、「軽車両」と位置付ける苦肉の策を選んだ。車輪を付けることで建築物に該当せず、既存の消防設備を変更せずに済む。

山田社長は「法をくぐるような形に、正直歯がゆさはある。トランクルームを駐車場活用の一形態として正式に認めてほしい」と制度整備を求める。

⑤火災や安全性への懸念については、動線を限定し、可燃物の持ち込みを管理規約で禁じるなど対策を講じている。

これまでに、業界団体や都庁、国交省などの行政機関に申し入れを行ってきたが、現状では制度のお墨付きは得られていない。

⑥機械式駐車装置では、装置内部に人が留まったり、取り残されたりしたことで死傷事故が発生してきた。このため国交省は 2016 年「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」の手引きを策定し、適正利用を呼びかけてきた。

柔軟な運用について尋ねたところ、「道路交通法上の自動車を格納することを前提として構造や安全機能等が設計されており、トランクルームとしての利用は想定されていない。さらに、その利用が仮に一定時間内部に利用者が留まることを前提としたものだとすると、事故の危険性が高い利用方法であり、安全対策について慎重な検討が必要」と回答した。

⑦それでも、住民ニーズは明確だ。機械式駐車場は今や「負の遺産」となり、マンション価格が高騰するなかで管理費を押し上げる要因にもなっている。

⑧そもそも機械式の空き駐車場がこれだけ増えた背景は、制度設計にある。

1990 年代に路上駐車が問題になった時期に、マンションに一定数以上の駐車場を設けるよう義務づけた駐車場の「附置義務」が国の主導で各自治体に設けられた。この「附置義務」については 2026 年 3 月に改正が行われ、柔軟な運用ができるようになったが、すでに設置された多数の空き駐車場は取り残されたままだ。

これから建設されるマンションだけでなく、すでに使われない駐車場を持て余し、「負の遺産」を抱えている

マンション管理者や住人をどう救っていくのか。マンションの老朽化や住人の高齢化が進む中、その議論は先送りできない段階に来ている。

（阿部桃子 フジテレビ報道局 記者）

## 1. ■時給 2000 円じゃ管理人は雇えませんマンション維持費月 5 万円も当然 2026 年 1 月 14 日

<https://gendai.media/articles/-/162151>

### 要約

1、マンション維持費は人件費高騰で急上昇し、月 5 万円時代が目前  
清掃・管理・点検などを担う人材が最低賃金では集まらず、時給 2000 円でも厳しい状況。  
その結果、管理費＋修繕積立金は 1 m<sup>2</sup>あたり 700～800 円に上昇し、近い将来 1000 円に達する見通し。50 m<sup>2</sup>なら月 5 万円が現実的な水準になりつつある。

2、戸建ては管理費ゼロでも老後のリフォーム・外壁補修が高額  
手すり設置や後付けエレベーター（300～600 万円）など、加齢に伴う改修費が大きい。  
築 40 年超の外壁補修は 200 万円規模、塀の補修も数十万円。  
マンションよりも老後の改修コストが跳ね上がりやすい。

3、マンションも長期的には高額負担、20 年で維持費 700 万～1000 万円超  
首都圏の築 10 年マンションの維持費は月 2.8 万円が平均。  
20 年で約 700 万円、駐車場代などを含めると 1000 万円超に。  
中古マンションほど維持費上昇の影響を受けやすく、今後全国に波及する可能性が高い。

### 概要

①戸建ての場合、月々の管理費はかからないが、老後に備えたリフォームとなると、大きな出費となる。

長谷川高氏

「戸建てに住む人は、70 歳を超えたあたりから手すりの設置はもちろん、中にはエレベーターを付ける人もいます。後付けエレベーターは 2～3 人乗りで大体 300 万～600 万円ほどかかる。手すりも、階段・通路・トイレ等に取りつけければ、最低 10 万円はかかります。マンションでもリフォーム代はかかりますが、バリアフリーをフルスペックで整える場合、補助金を使っても、戸建てのほうが段違いに高くなります」

②「築 40 年を超える戸建てでは、外壁補修に相当な金額が必要になります。全体を修繕する場合、2 階建ての家だと 200 万円程度はかかると思ったほうがいい。塀の補修にも数十万円はかかるでしょう。」

③マンションはどうか。

エレベーターはついているし、リフォーム代も戸建てよりは安上がりだが、管理費や修繕積立金が年々上昇しているという。

榊淳司氏

「首都圏ではこれまで、維持費は1平米あたり500円程度が相場でしたが、現在は700～800円まで上がり、3～5年のうちに1000円になる未来が見えています。二人暮らしとして、50平米なら大体月5万円に達します。

ここまで上がった原因は人件費の高騰です。清掃や共有部の設備の点検、ゴミ出しなどをやってもらうのに、最低賃金で募集しても人が集まらなくなりました。時給2000円でも厳しいと聞くので、今後まだまだ上がるはず。修繕積立金も同様に上昇傾向にありますが、この動きは都市部から一気に全国に広がっていくでしょう。とくに中古マンションの維持費が上がっているのが、注意が必要です」

④東京カンテイレポートによると、首都圏の築10年のマンション維持費は平均で月に約2万8000円。このままの金額が続いたとしても、20年間払えば、700万円近くになる。これに加えて、駐車場代などがかかると、1000万円はゆうに超えてしまう。

（「週刊現代」2026年1月19日号）

---

## タワマン

---

### 1. ■ 浦和駅「埼玉史上最高額」タワマンに近隣住民は「冷ややかな目線」 2026 年 1 月 10 日

<https://gendai.media/articles/-/162451>

#### 要約

1、「埼玉史上最高額」タワマン誕生に、地元住民は期待よりも不安と違和感が強い  
浦和駅西口に 27 階建て・1 億円超の住戸を含む大規模タワマンが誕生予定。再開発で商業施設や市民会館も整備される一方、地元では「歓迎ムードは薄い」との声が多い。

2、再開発で“浦和らしさ”が失われる懸念  
長年親しまれた商店街や小規模店舗が閉店し、街の雰囲気が一変。  
住民は「新旧のバランスこそ浦和の魅力」「巨大で無機質なタワマンが街の個性を壊す」と危惧している。

3、人口増による学校・子育て環境への負荷も心配材料  
新住民の急増で学校の教員・クラス増設が必要になり、子どもが安心して過ごせる環境が維持できるのか不安視。住民は「幅広い世代が自然に交流できる街であってほしい」と願うが、再開発がその方向に進むかは見えない状況。

#### 概要

①2026 年 6 月末、JR「浦和駅」西口に地上 27 階建てのタワーマンション「URAWA THE TOWER」が竣工予定だ。駅直結の複合再開発として 2026 年 7 月には商業施設が、2027 年には「市民会館うらわ」が順次開業予定。

野村不動産が手がける新街区「浦和カルエ」は、住宅・商業・公共施設を一体化した大規模プロジェクトとして注目を集めている。全 525 戸（非分譲 234 戸を含む）からなる浦和エリア最大級のタワーレジデンスで、1 億円超の住戸も多く、埼玉県分譲マンションとしては過去最高水準だという。

②浦和で生まれ育った B さん（30 歳・女性／浦和在住 30 年）。

再開発エリアは単なる“駅前”ではなく、B さんにとって日常と思い出が詰まった場所だという。駅近くで今まで利用していたお店が、いったんすべて閉店してしまうと聞いて驚きましたし、寂しい気持ちにもなりました。「立地や地下構造などを考えると、街を経済的に良くしていくためには、“そうなるのも仕方ないのかな”とは思いますが。大きな複合施設の中に商店が並ぶことで、初めて来た人でも利用しやすいのがメリットだと思いますが、昔からある商店の趣や雰囲気が失われてしまうことは私からしたら大きなデメリットです。B さんが考える“浦和らしさ”は、新旧のバランスにあるという。

「昔からある小さな商店と PARCO のような新しい商業施設が共存しているところが、浦和の魅力です。新しい街区や住民が増えることで、街は経済的に豊かになるのですが、再開発によってもとの魅力が失われてしまうのではないかという不安はあります。」

③浦和駅周辺に暮らし始めて 10 年以上になる C さん（40 歳・女性／浦和在住 11 年）

「話を聞いたときは“ついに西口もか”という期待と不安が入り混じった印象を受けました。周囲の声を聞く限りでは、地元の人たちの間でそれほど歓迎されている計画ではないと感じています」（C さん）

④C さん。

「私たち庶民は正直、冷ややかな目で見えています。土地を有効活用する方法としてタワーマンションも一つの手段だとは思いますが、どの街も“再開発＝タワマン”になりすぎている印象です。地元の声を無視した再開発はすべきではありません。昔から愛されてきたお店が点在しています。商店街もあり、どこか下町のような風情を感じられるのが浦和の魅力ですので、そこに巨大で無機質なタワーマンションが建つことで、もともとあった“浦和らしさ”が失われてしまうのでは”と感じています」

「学校が教員やクラスを増やすなどの対応に追われ、子どもたちが安心して学校生活を送れる環境を、本当に整えられるのかは心配です。浦和は魅力的なお店や商店街が多く、生活に困らない街ですし、“良い意味でほどよく田舎”な環境は、子育てをするうえでも理想的です。世代間の交流が希薄になっている今だからこそ、小さな子どもから高齢の方まで、幅広い世代が自然に交流できる街になってほしいです」

⑤印象的だったのが、“浦和らしさ”が喪失してしまうかもしれないという不安だ。

再開発がそれを“より良く育てるもの”になるのか、それとも“塗り替えてしまうもの”になるのか。いま、浦和エリアはその岐路に立っているのかもしれない。

（逢ヶ瀬十吾／A4studio）

---

## 建て替え

---

### 1. ■南船橋駅前、築 56 年若松二丁目住宅でマンション替え事業が着工 2026 年 1 月 15 日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy\\_01904/](https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01904/)

#### 要約

1、築 56 年・若松二丁目住宅が 18 年越しで建替えて着工、総戸数は約 2.3 倍の 1,328 戸へ 1969 年建設・全 17 棟 576 戸の団地が、2025 年 10 月に本体工事へ着手。  
野村不動産・三井不動産レジデンシャルなど 4 社が参加組合員として参画し、2007 年の検討開始から 18 年で実現。建替え後は 15 階建て 4 棟・総 1,328 戸と大幅増（従前比約 2.3 倍）。

2、建替え円滑法を活用し、国の老朽マンション再生支援の先導プロジェクトに  
2026 年 4 月施行の改正法を踏まえ、老朽マンション建替え促進のモデルケースとして位置づけ。  
権利変換計画認可、組合設立、解体着手など法的手続きを経て進行中。

3、南船橋駅前の大規模再生と連動、街区全体の再開発が進む  
団地は元々埋立地で造成されたエリアで、駅南側の 4.5ha の土地も 2017 年以降に市が整備。  
A・B・C 棟は 2028 年、D 棟は 2030 年竣工予定で、駅前の都市基盤整備と一体的に街の再生が進む。

#### 概要

①2025 年 10 月 31 日、千葉県船橋市の JR 京葉線南船橋駅前に位置する「若松二丁目住宅」において、マンション建て替えの本体工事に着手したことを「若松二丁目住宅マンション建替組合」他 4 社が 2025 年 11 月 17 日に公表した。

当該プロジェクトは、1969 年に UR 都市機構の前身となる日本住宅公団が建設した地上 5 階建て、全 17 棟、総戸数 576 戸から構成される「若松二丁目団地」の一部の敷地で行われる。

なお、当該プロジェクトの北側に位置する賃貸住宅棟を含めると合計で 1,900 戸となる中規模団地であった。

②「若松二丁目住宅マンション建替組合」に加え、参加組合員として野村不動産、三井不動産レジデンシャル、旭化成ホームズ、日鉄興和不動産 4 社が参画。

2007 年の検討開始から約 18 年を経て、本体工事の着工となった。

③当該事業では、マンション建替円滑法（2002 年法）を活用した事業としている。

2025 年改正法は区分所有法とともに 2026 年 4 月に施行される。同法に基づき、国では、老朽マン

ションの建替促進にあたり官民による先導的なプロジェクトを推進するため各種支援措置を講じている。

④現時点ではイメージパースの公表、ならびに工期を２期に分け、先行区画の竣工について 2028 年を予定しているとしている。

予定戸数は、現地の標識看板によると合計は 1,328 戸（従前戸数の約 2.3 倍）となる。この約 2.3 倍という数字は、東京都のオープンデータの建て替え前から建て替え後における増加割合から推計した戸数である平均約 1.9 倍、中央値約 1.7 倍よりも大きい。

⑤・2007 年：若松二丁目住宅団地管理組合において再生検討を開始

・2014 年：事業協力者として、4 社が参画

・2023 年：3 月に一括建て替え決議が成立

・2023 年：12 月に組合設立認可公告

・2025 年：2 月に権利変換計画認可を取得し、3 月に解体工事に着手

⑥【従前建物（若松二丁目住宅）の概要】戸数：576 戸 地上 5 階・全 17 棟

・竣工年：1969 年（容積率 200%、建蔽率 60%）

建築は 2 期に分けて進行

【A・B 棟】地上 15 階、高さ 44.9m 住戸数：820 戸（ワンルームなし）完了予定：2028 年 9 月

【C 棟】地上 15 階、高さ 44.9m 住戸数：167 戸（ワンルームなし）完了予定：2028 年 9 月

【D 棟】地上 15 階、高さ 44.9m ：341 戸（ワンルームなし）完了予定 2030 年 7 月

⑨若松二丁目住宅が建設される前は海だった。

その後、千葉港港湾整備とともに埋め立てが進められ、当該地は団地として造成された。

また、市では、2017 年以降、更地であった同駅南側エリアのインフラを整えてきた経緯がある。

JR 南船橋駅南口に位置する約 4.5 ヘクタールの土地が 2017 年度に千葉県企業庁より船橋市へ譲渡された。

（建築士・ライター 満山堅太郎るる）

---

## 団地再生等 1

---

### 3. ■ 昭和レトロに住める! 日本最古の鉄筋公営集合住宅をリフォーム 2026 年 1 月 1 日

<https://wasabee.media/articles/17551099/>

#### 要約

1、日本最古級の公営 RC 住宅「羽衣団地」は、昭和の生活文化を色濃く残す“生きた遺産”  
1948 年建設の鉄筋コンクリート造で、配膳口・雲板・木製棚・タイルシンクなど、当時の生活様式がそのまま残る。全国にあった「48 型」住宅 74 棟のうち現存は 5 棟のみで、静岡市にはそのうち 2 棟が残る希少な建物。

2、共同浴場やのぞき窓など、戦後復興期の住宅事情を今に伝える構造  
当時は各住戸に風呂がなく、8 世帯で共用する半地下浴場を利用。  
玄関扉ののぞき窓や、火災対策としての RC 造採用など、戦後の都市再建の背景が反映されている。

3、静岡市は“昭和レトロを活かした移住促進”としてリフォームし再活用  
IH キッチンやシャワー、収納を追加しつつ、畳・配膳口などのレトロ要素は残すリフォームを実施。  
見学ツアーも行われ、移住希望者から「住んでみたい」との声が寄せられるなど、新たな役割を担い始めている。

#### 概要

①静岡市葵区、日本最古の鉄筋コンクリート造の公営集合住宅「羽衣団地」かなりの古さにも関わらず、全国から見学者が訪れているのは、レトロな魅力と歴史的価値があるから。

どんな部屋なのか訪ねました。

②JR 静岡駅から西へ車で約 10 分。一見すると、それほど古くは見えません。

「羽衣団地」は 1948 年に建てられた、日本で今一番古い公営住宅、築 77 年。

見学用の部屋の入口扉は塗り直しされた塗料を一部削って当時の色を見せている重厚な鉄の扉の真ん中に開けられた「四角い穴」。これはのぞき窓で、訪問者を直接確認できる仕組みになっています。ただ現代の感覚からすると、かなり気まづくなりそうです。

③年季の入った床板、木製の台所棚、コンクリート打ちっぱなしの水回り。タイル張りのシンク。むき出しの換気扇。質素ながら、なんとも言えないたたずまいを感じます。古さは逆にヴィンテージ感となり、かわいらしさすら感じられます。

昭和レトロというより、本物の昭和そのものです。



④この建物の大きな特徴が、壁に設けられた「配膳口」です。台所の壁に付けられた引き戸の小窓で、扉を開くと隣の居間とつながっていました。この小窓から出来上がった料理を出すのです。今も入居者の方々はこの配膳口をそのまま使って生活しているそうです。

⑤もう1つの特徴が、雲板(うんばん)という壁に付けられた横の板。床の間の役割を果たしています。

6畳の居間の他にも8畳の和室があり、当時は5〜6人で住んでいたそうです。

戦後の復興事業の一環として全国に建てられました。

⑥1947年に東京の高輪に建てられた団地がありまして、それをもとに翌年この48型（1948年設計の住宅）の羽衣団地は作られています。

全国で48型は14都市に74棟建てられていましたが、今現在残っているのは5棟だけです。そのうちの2棟が静岡市に残っています。4棟の集合住宅のうち、真ん中の2棟が1948年に建てられた48型「羽衣団地」両端の49型「駒形団地」「新通団地」は翌年に建てられました。

⑦今では当たり前にある設備が、この住宅には建設当時ありませんでした。

お風呂では、一体どうしていたのでしょうか？

一旦外に出て階段を降り、建物の半地下に向かいます。そこには、団地の階段ごと8世帯で共用していた浴場が設置されていました。当時は一つのお風呂を1日4世帯ずつ、各家庭が2日に1回入っていた。当時は一般の住宅でもなかなかお風呂は家の中になくて、みなさん近所の銭湯に行っていたので、自宅にお風呂があるということ自体がぜいたくでした

⑧静岡市は1940年に静岡大火があり、その後第二次世界大戦などもあって、市街地が炎上してしまいました。その時に安倍川からの西風によって被害が拡大したため、鉄筋コンクリートの燃えにくい建物で、火を防ぐという役割を羽衣団地が担うことになったのです。

⑨今、羽衣団地では新たな役割を担うべく、移住者向けのお試し住宅として、実際に住んでもらうためにリフォームをしました。

シューズクローゼットが新設され、シャワーも付き、キッチンもIHになっています。IHキッチン 畳や押し入れ、台所の「配膳口」など“古き良き”はそのままに、住みやすくなっていました。

⑩静岡市では人口減少を見据え、移住者向けのお試し住宅として、レトロな雰囲気を残しつつリフォームを進めています。

羽衣団地見学ツアーを実施していて、見学に来られた方からは、ここに住んでみたいという意見もいただいています。

（ただいま！テレビ）

## 2. ■横浜洋光台 港町の裏にある街のリアル 高齢化率約30% 2026年1月12日

[https://toyokeizai.net/articles/-/925932?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/925932?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 要約

1、洋光台は「鉄道×大規模住宅開発」で誕生した横浜の代表的ニュータウン

1950～60 年代の急激な人口増を背景に、横浜市は根岸線建設と連動して計画的住宅地を造成。550ha 規模のニュータウン構想の一部として 1960 年代後半から洋光台の開発が本格化し、道路網も整然と整備された。

## 2、いま直面する課題は“高齢化×地形×ベッドタウン構造”

高齢化率は約 30%、坂の多い地形は高齢者の生活負担を増大させ、人口減少リスクを高めている。就業者の約 18%が東京へ通勤するなど、依然として「典型的ベッドタウン」の性格が強く、昼夜人口比も低い。

## 3、「成長」ではなく“成熟と維持”を目指す再生プロジェクトが進行中

UR の「ルネッサンス in 洋光台」や「団地の未来プロジェクト」により、建築家・専門家・住民が協働して再生を推進。

外観改修、コミュニティ拠点、防災力強化など、既存ストックを活かしながら“ゆとりある持続可能なまち”への転換を図っている。

## 概要

①洋光台の住宅地は、土地区画整理事業を経て造成された。

そのため、片側 2 車線の洋光台通りをはじめ、整然とした道路網が整備されており、鉄道やバスだけでなく自動車の交通量も多い。南側には環状 3 号線が通り、西側の港南台エリアにはロードサイド型の店舗や商業施設も見られる。また、洋光台と港南台の間には横浜横須賀道路「横横」が通り、広域移動も便利だ。

②背景には、横浜市が経験した急激な人口増加がある。

横浜市は 1957 年に「横浜国際港都建設総合基幹計画」を策定し、90 年までに人口が 250 万人に達すると予測した。計画では農地として保護するエリアと市街地を形成するエリアを指定し、250 万人という人口を受け入れようとした。

しかし 57 年から始まった急速な人口増加により、計画の前提が破綻してしまい、市内各地で宅地開発がはじまった。

③桜木町を起点に、根岸湾を経由して東海道線と横須賀線が分岐する交通の要衝・大船へ至る路線は、根岸湾を横浜港の一部として開発し、産業振興を進める計画の要となるインフラとして期待された。要望は 57 年に実り、国鉄根岸線の建設が決定する。

全市的な良質な住宅地形成の要請と鉄道建設計画。この 2 つが結びつき、根岸線沿線は計画的住宅地開発の好適地として浮上した。

そして、63 年策定の「横浜国際港都建設総合基幹計画（改定案）」に開発計画として根岸線沿線の住宅開発が明記されたのである。

洋光台の開発はこの頃に始まった。土地買収が中心であった。550 ヘクタールの「合理的なニュータウン」建設が「洋光台団地の建設」として明記された。66 年から本格化し、約 200 ヘクタールの土地が整備されていった。

④鉄道とセットで進められた住宅地の大規模開発という洋光台のモデルは、その後、同じく根岸線沿線の港南台、本郷台、そして横浜市北部の港北ニュータウンの開発へと継承されていった。

⑤10年頃から神奈川県、横浜市、URがそれぞれ郊外住宅地の持続可能性を高めるプロジェクトを立ち上げた。

その中核となったのが、URが11年に開始した「ルネッサンス in 洋光台」プロジェクトである。

推進体制としては、2つの会議体が設けられた。地域住民と行政、URが議論するエリア会議と、建築家の隈研吾氏を座長に佐藤可士和氏ら専門家が参加するアドバイザー会議である。

この2つの会議を核として議論を重ね、15年には洋光台にとどまらない「団地の未来プロジェクト」へと発展していった。

ハード面の整備に加えて、地域活動拠点の設置や防災力強化など、ソフト面でもまちの魅力を維持・向上させる取り組みも展開されている。リノベーションなど魅力向上の取り組みが進む一方で、構造的な課題も残されている。それは洋光台の立地だ。

⑥20年の国勢調査によれば、洋光台で暮らす就業者の17.8%（約1800人）が他県で従業しており、その大半は東京23区への通勤だ。

横浜市全体から東京23区へは毎日39万人弱が通勤（他県通勤者の9割）し、横浜市の昼夜人口比は91.1%と、ベッドタウンという構造的特性を色濃く残している。

横浜市では、市の面積の6割以上を占める丘陵地に住宅が広がっている。坂道の多い地形は、住民の高齢化が進めば日常生活の大きな負担となり、まちの人口減少を加速させる要因ともなりうる

⑦洋光台では「よりよい成熟」や「ゆとりのあるまちづくり」という視点に立ち、「発展」や「成長」とは異なるモデルで持続可能性の向上が模索されている。

外観改修やコミュニティ拠点の整備を通じて地域の魅力を維持し、既存ストックを活かしながら地域としての持続性を高める。急激な回復ではなく、安定的な維持を前提とした取り組みだ。

## 1. ■軍用地返還 50 年…巨大な空白地はなぜ「モデル団地」になったのか？ 2026 年 1 月 12 日

<https://merkmal-biz.jp/post/104047>

### 要約

1、軍用地返還で生まれた「光が丘」は、広大な自由度を活かした“計画都市”として誕生  
成増飛行場→米軍グラントハイツを経て、1973年に全面返還。

東京都・練馬区・板橋区・住宅公団などが共同で跡地利用を検討し、大規模公園＋大規模団地という都市設計が進められた。

返還地という広大な空白が、他に例のないスケールの都市計画を可能にした。

2、住宅戸数と公共施設のバランスをめぐる調整が難航、最終的に“住みやすさ重視”へ転換

当初は2万3000戸規模を想定したが、住民負担（学校整備など）の増大が問題化。

住民・自治体の要望により1万2000戸へ大幅縮小し、公園・公共施設を拡充。

交通動線や駅アクセスを考慮した再設計により、団地としての利便性と自治体負荷の両立を図った。

3、地下鉄開通で都心直結、巨大団地としての利便性が飛躍的に向上

1983年に有楽町線延伸、1991年に大江戸線光が丘駅が開業し、1997年には新宿まで直結。交通利便性の向上により、光が丘は“モデル団地”として評価される都市へ成長した。

## 概要

①「光が丘」は練馬区北部に位置する大規模団地を中心とした住宅地である。

もともとは武蔵野の山林で、戦前には都心を囲む環状緑地帯の一部として整備される予定だった。しかし太平洋戦争の勃発により計画は変更され、半ば強制的に土地が買収されて成増飛行場が建設された。

戦後、成増飛行場は廃止されたが、連合軍は米空軍の家族住宅である「グラントハイツ」を整備し、区域の開発は一時的に軍用住宅に限定された。1960年代になると東京都などが返還を要請し、1973（昭和48）年には全面返還が実現する。

②返還を受けて東京都は跡地利用計画を策定し、大規模な都市型公園と団地の建設を決定した。

広大な土地は自由度の高い都市設計を可能にした一方、住宅用地と公園・公共施設の配置をめぐる調整を難しくした。

こうした背景から、1972年には・東京都・練馬区・板橋区・日本住宅公団（現UR都市機構）・東京都住宅供給公社が参加する「グラントハイツ跡地開発計画会議」が発足し、計画の詳細を詰める作業が進められた。

③入居開始の1983（昭和58）年4月時点では、最寄り駅は東武東上線の下赤塚駅で、光が丘パークタウン入口から徒歩6分の距離にあった。

同年6月には地下鉄有楽町線が延伸し、徒歩3分の営団赤塚駅（現・地下鉄赤塚駅）が新たな最寄り駅となった。

さらに、返還時点では都営12号線（現・大江戸線）の建設計画も進んでいた。

しかし、1973年にグラントハイツが返還されると、開発計画はすぐにまとまらなかった。問題となったのは、住宅用地と公園など公共用地の配分である。

東京都と住宅公団は、公園や公共施設を整備しつつ、1万5～6000戸規模の住宅建設を予定していた。しかし、地域住民や練馬区からは住宅戸数の削減と引き換えに、公園用地の拡充や公共施設のさらなる整備が求められた。

この調整過程では、交通網や生活利便性を意識した施設配置の再検討も行われ、都市としての魅力と利便性を両立させる設計が模索された。

④光が丘開発にあたって問題となったのは、住民増加にともなう練馬区の支出拡大である。

『朝日新聞』1976（昭和51）年1月26日付朝刊によれば、団地完成により「4万人の人口増加」が見込まれていた。これによる税収の増は年間2～3億円にとどまる一方で、小学校の拡充や公園整備などの支出は年間で約20億円に達すると試算されていた。

光が丘は近隣の高島平団地を上回る規模で開発が進められたため、一部で不安視された。住宅需要

の変化もあり、開発計画は見直され、当初予定の 2 万 3000 戸から最終的に 1 万 2000 戸へと縮小された。住宅戸数の調整により、公園や公共施設の配置は再検討され、住民の生活動線や駅へのアクセスも考慮した計画に変更された。

この結果、団地としての利便性を確保しながら、自治体負担を抑える形で開発が進められたのである。

⑤都市計画は 1974 年に西新宿（現・都庁前駅）～高松町（現・光が丘駅）間で免許を取得したが、オイルショックの影響で計画は一時凍結された。

再開後、1991（平成 3）年には光が丘～練馬間が開業し、1997 年 12 月には新宿駅まで延伸。都心への直結地下鉄が完成したことで、団地全体の利便性が大きく向上した。

---

## 団地再生等 2

---

### 6. ■アラフォー男性が団地のひとり暮らしで見つけた居場所 蜂谷 智子 2026 年 1 月 12 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/928313?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/928313?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

#### 要約

1、団地は「生活と地続きの余白」があり、自然に人がつながる環境をつくる  
いどりの杜は築 62 年の団地だが、DIY 可・家庭菜園・BBQ スペースなど“外の空間も居場所になる”構造が特徴。

廊下・階段・通路などが生活圏として機能し、用事がなくても人と出会う。

くまがいさんは「強制しないつながり」を大切に、住民が必要なときにアクセスできるコミュニティを育てている。

2、コミュニティビルダーとしての挫折と再出発が、団地での暮らしにつながった  
以前の会社「はじまり商店街」は親会社の方針転換で吸収合併され、精神的負荷の大きい時期を経験。それでも「会社がなくてもあなたに頼みたい」という声が支えとなり、足立区での活動を継続。  
団地に住み、仕事と生活が重なる中で「ここが実家のような」と感じ、地域に根を張る決意を固めた。

3、団地は“昭和の遺産”ではなく、新しいコミュニティを生む装置になり得る  
団地には現代に失われつつある「自然な交流」が生まれる余白がある。  
その価値をどう活かすか——昭和の遺構として消費するのか、新たなコミュニティの基盤として再設計するのか——いまが転換点。  
くまがいさんは団地を起点に、地域に“ロマンティック”を循環させることを自らの役割としている。

#### 概要

①くまがい けんすけ（41 歳）場づくりカンパニー「ソーシャルロマンティック」代表取締役。2018 年から 24 年まで、コミュニティ事業を行う企業、はじまり商店街の共同代表取締役を務めた。

同社が親会社に吸収合併された後、現在の会社を立ち上げる。

現在は東京都足立区の団地「いどりの杜」でひとり暮らし。また同団地のコミュニティづくりにも伴走している Instagram（@kumakumakenken）

「この団地を起点にして、足立区にロマンティックを循環させることが、僕の仕事ですから」と、胸を張った。

②「ここは築 62 年。僕の部屋は 37.35 m<sup>2</sup> の 1DK で家賃 10 万円です。周囲の同じぐらいの広さ・築

年数の部屋の相場からすると少し家賃は高め。その分、僕のようなコミュニティビルダーが伴走したり、部屋のDIYが可能だったり、家庭菜園やBBQスペースのような共有スペースが充実していたりします。住人構成は30代の若手の住人が中心で、そこに少人数ながら、50歳以上の方もいるという感じですね」

③ほとんど空室はない。それだけこの団地が魅力的だということなのだろう。

「いろどりの杜」では、くまがいさんを中心にして企画した大小のイベントが、年間通して複数回、行われる。そういったユニークな交流事業も、住人を引き寄せる要因になっているのだろうか。

「コミュニティって、最初から“売り”になるものじゃないと思っています。住んでみて、暮らしてみて、そのなかで少しずつ輪郭が見えてくるものなので。住人と同じ時間軸で、コミュニティがどう立ち上がっていくのかを一緒に見ることを大事にしたいです」

④「団地って、部屋を出た瞬間から、もう誰かの生活圏なんです。マンションだと共用部分は公共スペースに近い感じだけど、団地はもっと生活と地続き。児童公園があったり、この団地のように家庭菜園があったり。人が遊べる余白があるから、外の空間もそれぞれの居場所にできる。廊下とか階段とか、敷地の通路とか。全部が誰かの暮らしの場で、用事がなくても人と会っちゃう構造なんです。だからコミュニティづくりのお手伝いとしては、日常の暮らしの場から、つながりをつくることを意識しています。とはいえ、つながることに強制力なんてなくて、挨拶だけで終わる関係があったっていい。大事なのはそこにコミュニティがあって、いつでも好きなときにアクセスできることじゃないでしょうか。そういう環境をつくり出すことが、僕の仕事です」

⑤くまがいさんは以前、コミュニティづくりを事業とする「はじまり商店街」という会社の共同代表を務めていた。

イベントや場づくりを軸に、地域に人を集め、つなげる仕事は、順調に見える時期もあったという。だが、2024年。親会社の方針転換で会社は吸収合併され、事実上なくなった。取引先や雇用者への説明、残務処理など、精神的な負荷は大きかったという。

「今思えば、現場から離れていたことが、いちばん大きな失敗だったのかもしれない。もしも現場にとどまっていたら、何かしらできたのではないかと、悔やんでも悔やみきれないんです」

⑥残務をやり切るなかで、「会社がなくても、くまがいさんに頼みたい」と言ってくれる人がいたことは、ひとつの支えになった。

「声をかけてもらって、ずっと関わってきた足立区で仕事を続けることになりました。仕事場でもある団地に暮らして、生活が落ち着いた頃です。久しぶりに通ったジムで、ふと『ここが実家』と思えるような、安心を感じたんです。その感覚を信じて、今度はこの足立区に、きちんと根を張ろうと思っています」

⑦団地という様式自体が、現代に失われつつあるコミュニケーションが立ち上がる余白を内包している。団地を昭和遺産として使い尽くすのか。それとも新たなコミュニティが生まれる装置として設計しなおすのか。——いまは、その岐路に立たされているところだ。

(蜂谷 智子：ライター編集プロダクション Asuamu 主宰)

**5. ■ 46歳で夫から逃げた??。76歳団地 年金月11万 人生愉しむ生活術 2025年12月22日**

<https://toyokeizai.net/articles/-/924368>



#### 概要

①カルメンさんは月額 11 万円の年金で生活している。

②彼女は 46 歳のとき、夫と暮らす団地から、娘 2 人を連れて逃げ出した。結婚生活では夫のパワー・ハラメントや言葉の暴力に悩まされ、一文無しでの再出発だったという。それから介護職で身を立てながら娘たちを育て上げ、今はひとり暮らし。

③テネキ〜・カルメンの名

前の由来は、「定年金の下流女」という自虐ユーモアだそう。彼女はこの名前で、年金 11 万円で暮らす家計簿を、日常の様子とともにブログや YouTube で発信している。表現活動をする理由は、「ちょっとした反骨精神」とのことだ。

(以下略)

### 4. ■ 50 代で叶えた「自分ファースト」の住まい?たどり着いた私の選択 2025 年 9 月 15 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/903828>

#### 概要

①53 歳の時、自分だけが住む小さな家を建てた美容師の Taji さん。

それは、ずっとあきらめていた夢を叶えるため、そして自分を優先する暮らしをするための決断でした。「老後の家、おしゃれに暮らしたい」と願って進めた家づくりの様子を Instagram で発信したところ、シンプルモダンな暮らしが共感を呼び、フォロワー数が 7 万 7000 人に（9 月初旬現在）。

②「（自分だけの家を手に入れた今）自分の思い通りに過ごせる場所ができたことで、女性にとって自分が好きなものに囲まれ、満足のいく心安らぐ空間があるのはとても重要なことだと実感しました」という Taji さん。

著書『53 歳からのシンプルモダンな暮らし』より一部を抜粋

③18 歳から 6 年間、祖母から続く美容室の 3 代目として修行に出ていました。

ですが、美容師という仕事柄、拘束時間が長く、出産しても子育てをしていく自信がなく……。そのため、妊娠を機に実家に戻り、母と働くことになったのです。それから 3 年くらい経ったころ、私が小学生のときに父が建てた、寒かった古い家を建て直すことに。

新しく建てた母屋には、私、夫、子どもふたりの 4 人に祖母や弟、母の 7 人で住んでいました。ローンは、当初母と分担して払っていましたが、8 年後の借り換えの際に全額私が負担することに。

それから母は、修繕費なども私が負担するものだと思っているようでした。祖母が施設に入ってからトイレやお風呂、キッチンなど水回りがどんどん荒れていったのです。

(以下略)

### 3. ■ 未来が見えなかった 30 代の先で彼女が手に入れた陽の当たる部屋 2025 年 4 月 28 日



<https://toyokeizai.net/articles/-/873170>

#### 概要

- ①澤さんの住まいは渋谷区にある 1SLDK、48 m<sup>2</sup>のヴィンテージマンション。
- ②43 歳のときに購入し、居住 7 年目になる。仕事はフルリモートで、50 歳を前に運転免許を取得し、愛車も手に入れた。「私はハイスpeedでもバリキャリでもなくて、自分なりに“ちゃんと生きてきた”結果が、今の暮らし」なのだという。
- (以下略)

## 2. ■築 50 年中古マンション・2500 万円でファンタジックなひとり暮らし 2025 年 11 月 10 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/915628>

#### 要約

- 1、築古マンションを選ぶことで「自分の世界観を形にする」自由を手に入れた  
小野さんは築 50 年以上の中古マンションを 1120 万円で購入し、約 1400 万円をかけてフルリノベ。古い物件だからこそ内装に予算を回せ、ディズニーやハリー・ポッターを大人向けに昇華した“ブリティッシュ・ファンタジー”の空間を実現した。  
住まいを「自分の軸を取り戻す場所」として再定義し、暮らし全体が整っていった。
- 2、自己表現を避けてきた過去から、リノベを通じて“自分の好き”を堂々と発信できるように  
幼少期のいじめ経験から「好きなものを否定される恐怖」を抱えていたが、リノベ会社での仕事や顧客との出会いが価値観を転換。  
完成した部屋は SNS で反響を呼び、広報としての仕事にも好影響。  
自宅が“自分の世界観を発信する拠点”となり、自己肯定感が大きく高まった。
- 3、ひとり暮らしは「自分の人生を主体的にデザインする選択肢」  
在宅勤務中心の生活に合わせ、立地より暮らしやすさを優先して横須賀を選択。  
家は心を整える場所となり、手仕事や創作活動にも集中できるように。  
将来はアクセサリー販売や雑貨店など、自分の世界観を活かした働き方も視野に。  
物件購入では「好きな暮らしにお金を残す」ことが重要だと語る。

#### 概要

- ①若い世代の間では、結婚や同居を前提とせず、自分の価値観や生活リズムを大切にするために“ひとり暮らし”を積極的に選ぶ人が増えている。
- 特に 30 代では、仕事や趣味のスタイルが多様化し、誰かに合わせるよりも、自分のペースで暮らせる環境を求める傾向が強まっている。ひとり暮らしは、単なる生活形態ではなく、自分の人生を主体的にデザ

インする選択肢として受け止められつつある。

②小野笑さんは築 50 年以上の中古マンションを 1120 万円で購入し、さらに約 1400 万円をかけてフルリノベーションを実施した。

総額 2500 万円超という大きな買い物だったが、彼女にとっては「自分の世界観を形にするための投資」でもあった。古い物件を選んだことで、内装にしっかり予算を回すことができ、理想の空間づくりが可能になった。

③リノベーションのテーマは、子どもの頃から好きだったディズニーや『ハリー・ポッター』の世界観を、大人向けに洗練させた“ブリティッシュ・ファンタジー”。深いグリーンの壁やゴールドの照明、暖炉風のテレビ台など、細部までこだわったデザインが特徴だ。可愛さよりも落ち着きと重厚感を重視し、年齢を重ねても馴染む空間に仕上げている。

④物件選びでは、在宅勤務が中心であることから、都心へのアクセスよりも生活のしやすさを優先。実家のある横須賀を選んだのは、土地勘があり価格も現実的だったためだ。築年数にはこだわらず、むしろ古い物件のほうが価格を抑えられ、内装に予算を回せるメリットがあった。ファイナンシャルプランナーにも相談し、無理のないローン計画を立てたうえで購入を決断した。

⑤完成した部屋は同僚からも驚かれるほど個性的で、SNS に投稿すると大きな反響があった。リノベーション会社の広報として、自宅の写真を発信することは仕事にもつながり、雑誌やメディアからの取材依頼も増加。自分の家が発信の場となり、彼女の世界が大きく広がるきっかけとなった。

⑥小野さんは幼少期のいじめ経験から、「好きなものを話すと否定されるのでは」という不安を抱え、長く自己表現を避けてきた。

推し活文化が一般化する前の時代では、何かに夢中になるとからかわれることも多く、周囲に合わせることで自分を守っていた。その影響で、大人になっても受け身の選択をしがちだったという。

⑦転職先のリノベーション会社「ゼロリノベ」との出会いが、彼女の価値観を大きく変えた。「大人を自由にする」という理念に惹かれ、自分も自由になりたいという気持ちに気づいたという。家を購入した顧客を取材するなかで、自立した生き方を選ぶ人々に刺激を受け、「自分も自分の軸で生きたい」と思うようになった。

⑧広報として働く以上、既視感のある部屋では説得力がないと考え、「誰とも似ていない、自分だけの空間」をつくることを決意。仕事で得た知識やアイデアを活かし、素材選びから細部のデザインまで妥協せず仕上げた。

完成した部屋は、彼女の“好き”を堂々と表現する象徴となった。

⑨現在は在宅勤務が中心で、1 日の多くをこの家で過ごしている。外出は仕事の用事があるときだけで、それ以外は家で静かに過ごすことが多い。

日々の食事は簡単に済ませる一方、休日にはお菓子作りや手芸に没頭し、手仕事を通じて心を整えている。家は彼女にとって最も落ち着ける場所になっている。

⑩手仕事が好きで彼女は、将来的に手作りアクセサリをオンライン販売したり、雑貨と焼き菓子のお店を持つことも夢見ている。

人付き合いが得意ではないものの、自分の作品や世界観に共感してくれる人がいることは大きな喜びであり、自己表現の新しい形として魅力を感じている。

⑪リノベーション後の空間に暮らすうちに、「自分がファンタジーの住人になった」と感じるようになった。部屋の世界観に合わせて服の好みも変わり、無駄な買い物をしなくなり、生活全体が自分の軸に沿って整っていった。

この家で年齢を重ねていく自分の姿が自然に想像できるようになり、生き方が定まったと実感している。

⑫彼女が嫌いなのは、結婚そのものではなく、「結婚するのが当たり前」という価値観を押しつける言葉だ。特に女性は 20～30 代で多くの“べき論”にさらされる。

実際に「結婚したらこの家どうするの？」と言われた経験もあり、強い違和感を覚えたという。彼女の周囲では結婚を前提としない生き方を選ぶ人も増えており、価値観は多様化している。

⑬家を買おうとする人へのアドバイスとして、彼女は「好きな暮らしにお金を残すこと」を挙げる。物件購入に予算を使い切ると、インテリアや日々の生活に余裕がなくなり、好きな暮らしが実現できない。立地や築年数には優先順位をつけ、譲れる部分は譲り、内装や家具など“好き”に投資できる余白を残すことが大切だと語る。

（蜂谷 智子 東洋経済）

## 1. ■ 30 代女性 合わない婚活を止め「望む未来」をつかむまで 2025 年 10 月 8 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/908318>

### 概要

①佐藤さんの住まいは、東京都世田谷区にある。落ち着いた環境ながらお洒落な飲食店が多い。間取りは 1?。新しい建物で清潔感がある。

「近所にはバーやカフェ、居酒屋や定食屋さんまで、好きなお店がいっぱいあります。そこにふらっと食事に行ったり、呑みに行ったりするのも好きです。世田谷暮らしは、ひとりで気ままに楽しむのがいいんです」以下略

②小野笑さん。35 歳で中古マンションを購入し、リノベーションを経て、“好き”を詰め込んだ空間をつくった。彼女にとってそれは、他人の価値観から自由になり、自分の世界を“住まい”というかたちで表現することでもある。以下略

③横須賀市の築 50 年超えのビンテージマンション。

玄関ドアを開けると、そこには異世界があった。「子どもの頃からディズニーや『ハリー・ポッター』などの、ファンタジーの世界が好きなんです。その世界観を大人っぽく磨き上げて、プリティッシュ・ファンタジーなテイストとして、部屋に反映しました」（以下略）

---

## 裁判 法律等

---

### 2. ■ マンション共用部の漏水、管理組合に「賠償を請求できる」 最高裁 2026 年 1 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV1P15JYV1PUTIL01CM.html>

#### 要約

1、最高裁が「管理組合は共用部分の占有者」と初めて明確に判断  
共用部分の欠陥による漏水で専有部分が被害を受けた場合、管理組合に賠償請求できると最高裁が判断。

民法の「占有者責任」の適用対象に管理組合が含まれると認定し、東京高裁へ審理を差し戻した。

2、区分所有者全員を相手取る必要がなくなり、被害者救済が現実的に  
管理組合に請求できない場合、住民全員を相手に訴訟を起こす必要があり、事実上権利行使が困難だった。

最高裁は「管理組合が損害防止の地位にある」とし、被害者保護を優先した判断を示した。

2、一方で管理組合の負担増は避けられず、老朽マンションでは適正管理がより重要に  
管理組合側は「資金が枯渇し修繕が困難になる」と反論していたが認められず。

今後は賠償請求が増える可能性があり、特に高経年マンションでは日常の点検・修繕の重要性が一段と高まる。

#### 概要

①マンション共用部分の不具合による漏水事故で所有する部屋が被害を受けた場合、管理組合に賠償を請求できるか。

この点が争われた2件の訴訟で、最高裁第一小法廷は22日の判決で「管理組合は『占有者』にあたり、請求できる」と判決。

そのうえで、管理組合側が払う賠償額などを決めさせるため東京高裁に審理を差し戻した。

裁判官5人全員一致の意見。

組合の運営に影響を与える可能性がある。

②民法は、建物などの欠陥によって生じた損害は「占有者」が賠償責任を負うと定める。

裁判では、マンションの管理組合が共用部分の「占有者」にあたるかが争われた。

今回の2件の訴訟で、東京高裁は「管理組合は占有者ではなく、賠償責任は負わない」と判断していた。

③原告は、別々のマンションの部屋を所有する 2 人。

共用部分である外壁の亀裂が原因で、自身が所有する部屋の天井から漏水が起き、部屋が使えなくなったなどとして、それぞれの管理組合に賠償を求めて提訴した。

所有者側は訴訟で、管理組合に賠償を請求できなければ、区分所有者（住民ら）全員を相手に裁判を起こすことが必要になり「事実上、賠償請求の権利が行使できなくなる」と主張。管理組合は共用部分の占有者であり、賠償責任を負うと訴えた。

②管理組合側は、管理組合は占有者ではなく賠償責任はないと主張。管理組合に賠償責任があるとなれば「管理のための資金は枯渇し、必要な修繕工事が困難になる」などとして訴えを退けるよう求めていた。

③第一小法廷は、管理組合は特段の事情がない限り、共用部分を管理して損害の発生を防ぐべき地位にあると指摘。

生じた損害は管理組合の財産で賠償するのが「区分所有者の通常の意味に沿い、損害を受けた人の保護にも資する」と述べ、管理組合が占有者にあたると判断した。

④訴訟では、管理組合の位置づけが問われた。昨年 12 月にあった最高裁の弁論で、管理組合側は「管理組合は『透明な箱』のようなもので、賠償責任の主体にはなり得ない」と強調した。政府の担当者による法律の解説書で、管理組合が共用部分の占有者と考えるのは「無理」と明言されている、などと説明した。

⑤しかし、マンションの各部屋の所有者に賠償を求めるのも現実味に欠ける。

最高裁が管理組合の賠償責任を認めたのは、賠償を請求する被害者の権利を重くみたためだ。

佐藤元弁護士は「被害救済の観点からみて妥当だ」と判決を評価する。ただ、管理組合への賠償請求が続出するなど、管理組合の負担が重くなることも予想される。

佐藤弁護士は「高経年マンションが増えていく中、管理組合にはより一層、建物の適正な管理が求められる」と話す。

## 1. ■失恋会社員男、マンションを爆発させ懲役 9 年 求刑を上回った理由 2025 年 12 月 16 日

<https://news.jp/i/1373504393650012937#>

### 巢概要

①埼玉県川口市のマンションで昨年 7 月、自室内にガスを充満させ、ライターで引火して爆発させたなどとして、激発物破裂などの罪に問われた、中国籍の会社員（45）＝川口市＝の裁判員裁判の判決公判が 15 日、さいたま地裁で開かれ裁判長は、懲役 6 年の求刑を上回る懲役 9 年を言い渡した。

②検察側と弁護側はいずれも、被告が事件当時心神耗弱状態だったと主張していたが裁判長は被告の事件前後の言動から「周囲に生ずる被害を想起することができなかったとは考えられない」と完全責任能力があると認定。

「検察官の求刑は心神耗弱を前提としており、軽いと言わざるを得ない」として求刑を上回る判断をした。

③被害者 3 人は被告と示談し、寛大な判決を求めている。

判決では、被告が失恋のショックで自殺を企てたとして、「手段としてガス爆発という方法を選択した点で身勝手というほかない」と非難。

「周辺住民の不安感は大きく、地域社会に与えた影響も大きい」とした。昨年 7 月 18 日、川口市内のマンションの一室で、室内にガスを充満させてライターで点火し爆発させ、マンションの窓ガラスなど（損害見積額計約 2 億 8 千万円）を損壊し、マンション居住者ら 3 人に 1 週間前後の傷害を負わせるなどした。

---

## 外国人問題

---

### 6. ■ 埼玉・川口の新チャイナタウンに中国人が集まるワケ 日経新聞 2025 年 12 月 19 日

<https://diamond.jp/articles/-/378561?page=2>

#### 要約

1、池袋から広がった「新チャイナタウン化」が、川口・蕨エリアにも波及

2000 年代後半に池袋北口へ中国人留学生・労働者が集中し、生活密着型の“ガチ中華”商圏が形成。現在は江東区亀戸・江戸川区小岩など周辺部にも拡大し、埼玉県川口市の芝園団地は住民の約半数が中国人という巨大コミュニティに成長している。

2、川口・芝園団地が中国人に選ばれる理由は「住みやすさ」と「制度の相性」

団地の広場や緑地が中国の住宅環境に似ており、生活文化に馴染みやすい。

UR 賃貸は礼金・更新料・保証人不要で、言語の壁があっても入居しやすい。

団地内には中国語の八百屋、ドラッグストア、保育園まで揃い、生活が中国語だけで完結する“経済圏”が形成されている。

3、地域との摩擦を超え、共生へ向けた取り組みも進展

当初は学校閉校や生活ルールの違いから混乱もあったが、大学生ボランティア「芝園かけはしプロジェクト」が中国語パンフ作成や交流イベントを実施し、徐々に落ち着きを取り戻した。

最近では団地から一戸建てへ移る“卒業組”も増え、川口市の中国人住民は約 2 万 5000 人と全国最多規模（政令市除く）に達している。

#### 概要

①池袋に在留中国人の多くが集まるようになり始めたのは、2000 年代も後半。

近くの新宿区の高田馬場には中国人にも人気の早稲田大学があり、新大久保には安アパートが多く、中国人留学生には住みやすかった。そのため「池袋北口」には、「ガチ中華」の店や中国の物産品を扱う専門の小売店など、中国人の生活に根ざした店が自然発生的に集まるようになった。

②中国・内モンゴル出身の許多さんは、現在 28 歳。埼玉県在住で、日本に来て 6 年目。高田馬場にある日本語学校に 2 年間通い、2023 年 4 月に埼玉大学の大学院に入学。

——なぜ、日本の大学院に？

「中国は競争が激しいのです。中国の大学院入試は、数学や英語など、専門科目以外の試験もあります。これに対し日本の大学院試験は専門科目と小論文だけ。それに日本の試験は過去問を解いてさえ

おけば、効率的に対策ができるのです」

「僕は英語が苦手なので……。やはり日本の留学はコスパが良いと思いました。学費が安い割には、高い水準の教育が受けられます」

「日本で博士号を取って中国に戻ります。大学の教員を目指しています。日本とは違い、中国で大学の教員になるには最低、博士号が必要なのです。ただ、中国で博士号を取るのは難しいので、日本の大学で博士号を取ってから、中国に戻ります。両親も私が帰国することを望んでいます。日本で知識を吸収し母国に還元したいと思っています」

「月 10 万円程度、仕送りしてもらっていて、大学近くの家賃 4 万円のアパートに今は住んでいます。中国にいた時はよく夜遅くにタクシーで帰宅していましたが日本はタクシー代が高いので、池袋に来て必ず終電で帰るようにしています」

これも最近増えている、中国人留学生の 1 パターンだ。

③池袋を含め、東京 23 区には今、在留中国人全体の 3 割に相当する約 24 万人が居住。

最近では、江東区亀戸、江戸川区小岩など、都心の周辺部にも新たな核が生まれている。

こうした、新チャイナタウンが次々と新たな中国経済圏を生み出し、多くの中国人を引き寄せている。

④JR 京浜東北線蕨駅（蕨市）から歩いて約 10 分大規模団地「川口芝園団地」総戸数は 2454 戸。

1970 年代に完成したこの巨大団地だが、今では日本人の居住者は大幅に減り、住民の約半数は中国人世帯で占められるようになった。

団地内の広場を囲むように立ち並ぶ商店も、中国一色、「ガチ中華」の店から、中国語の値札で商売する八百屋、中国人経営のドラッグストア、中国人向けの保育園までもがそろい、住人はこの閉ざされた「中国経済圏」の中で暮らすことが可能だ。

⑤「日本の都心のマンションには広場が少ないです。でも、ここは緑が多くて、中国の団地によく雰囲気似ています。駅にも近いしとても気に入っていますよ」

都内の貿易商社に勤める中国人男性、張敏さん、31 歳だ。

7 年前、福建省から日本に渡ってきた。当初は神奈川県川崎市内に住んでいた。だが、知人の紹介や中国の SNS で口コミを見たのをきっかけに、この団地の存在を知り、最近引っ越してきたという。

「家賃は安くありませんが、UR は、礼金や仲介手数料、更新料、それに保証人も不要なので、本当に助かります」

⑥「日本語は難しくて、大学で覚えた日本語はもう全部忘れてしまいました。でも今では客の 3 分の 2 は中国人だから、コミュニケーションで心配をする必要もありませんけどね」

団地の八百屋で働く男性、王有昆さん、39 歳だ。中国東北部、遼寧省瀋陽市の出身。新型コロナが蔓延する前の 2019 年に来日し、大学時代のクラスメートが住んでいたこの団地に、王さんも住み着いた。

⑦団地完成とともに開校した近くの小中学校は既に、少子化のあおりで閉校になっている。代わりに流入したのが、多くの中国人留学生やその家族たちだった。

ごみ置き場の看板には、「毎週二次、星期一、星期四（毎週 2 回、月曜日、木曜日）」などと回収日のお知らせが中国語で、中国人家庭にも分かりやすく書かれている。



団地の自治会は、地元の埼玉大学や東京大学などの学生で構成するボランティア団体「芝園かけはしプロジェクト」の協力を得た。団地での基本的な生活ルールから、団地での暮らしに役立つパンフレットの作成・配布などを通じ、中国人住民の理解を深めていったほか、日本人と中国人の住民とが交流するイベントなどを開くことで、徐々にだが、団地は落ち着きを取り戻していったという。

⑧完成当初から 40 年以上住み続ける、自治会長の真下徹也さん（86）

「ここに住む日本人は、みんな高齢者ばかりになってしまった。すっかり、ここは中国の団地になってしまったよ」

ただ、この芝園団地からも今、中国人居住者の「卒業組」が出始めている。

劉宝才さん（44）。同団地に 2020 年まで約 5 年間暮らしたが、家族と一緒にさらに快適な生活を求めて引っ越した。同じ川口市内に一軒家を買った。

もはや、日本に住む多くの中国人たちも、賃貸の団地に住むより、一戸建てを選ぶ時代にまでなりつつあるのか。

⑨川口市には現在、約 2 万 5000 人もの中国人が住む。政令指定都市を除くと全国最多。

『ニッポン華僑 100 万人時代 新中国勢力の台頭で激変する社会』

（日経新聞、KADOKAWA）

## 5. ■ 高齢化で外国人の入居相次ぐ光が丘団地、小学校では日本語「個別」指導 2026 年 1 月 9 日

<https://www.yomiuri.co.jp/kyoiku/kyoiku/news/20260106-GYT1T00125/?from=smtnews>

### 要約

1、光が丘団地の高齢化で空室が増え、外国人世帯の流入が急増

光が丘団地では高齢化により空室が発生し、中国・モンゴル・ネパールなど多国籍の住民が入居。その影響で、光が丘春の風小学校では外国籍児童が 5 年で倍増し、全校 606 人中 66 人に達した。

2、日本語が不十分な児童が増え、学校は個別指導で対応

日本語指導が必要な児童は 27 人。週 1～3 時間、専任教員と外部講師が個別に日本語・国語を教えている。

しかし増加スピードに対して指導体制が追いつかず、校長は「教員増員が必要」と訴えている。

3、全国的にも日本語指導ニーズが急増し、自治体の対応力が問われる

日本語指導が必要な児童生徒は 2023 年度に約 6 万 9 千人と過去最多で、この 10 年で約 2 倍。文科省は教員配置や母語支援員の派遣を進めるが、ノウハウ不足の自治体も多く、青森県つがる市のように外部 NPO に委託する例も出ている。

## 概要

①「今日は何曜日だっけ？」「木曜日！ 明日は金曜日」――。

昨年12月中旬、東京都練馬区立光が丘春の風小学校の日本語指導教室で、4年生の女兒（10）が紺多千尋・主任教諭（46）と向き合っていた。

1年生の国語で扱う童話「おむすびころりん」の音読や、「たべる」「いく」を「たべます」「いきます」と丁寧語に言い換える学習を行った。女兒は昨年春、家族とともに中国から来日。最初は戸惑ったが「少しずつ日本語を話せるようになってきた。今は友達と遊べるようになって楽しい」と笑顔を見せる。

②同校は全校児童606人のうち66人が外国籍で、この5年で倍増した。国籍は中国やモンゴル、ネパールなど7か国だ。

学校近くにある光が丘団地では、入居者の高齢化に伴って生じた空室に外国人の入居が相次いでおり、昨年4月以降、外国籍の児童計12人が転入した。

③同校には、日本語が十分に理解できない児童27人が在籍する。

個別に週1～3時間、日本語指導担当の紺多教諭が日本語や国語などを教え、6人の外部講師が日本語を指導している。

「日本語のレベルが異なるので、個別に指導計画を立てて対応している」と紺多教諭は話す。

内木勉校長（61）は「外国籍児童の増加スピードに対応が追いつかない。指導教員を増員してほしい」と訴える。

④外国籍の子どもは義務教育の対象外だが、国際人権規約などにより、保護者が就学を希望すれば公立小中学校は無償で受け入れている。

文部科学省によると、日本語指導が必要な児童生徒は2023年度、6万9123人（日本国籍含む）と過去最多を更新。この10年で約2倍に増えた。

⑤文科省はこうした児童生徒18人に対し指導教員1人の配置を進め、指導教員をサポートする補助者や、通訳を担う母語支援員の派遣費用を補助しているが、対応が難しい学校や地域は少なくない。

青森県つがる市は昨年7月、初めて受け入れた。小中学生のベトナム人兄弟で、県内の工場で働く父親が呼び寄せた。日本語指導のノウハウがなかった同市教育委員会は、弘前大に拠点を置き、指導実績があるNPO法人「ひろだい多文化リソースルーム」に業務を委託。平日午前、小中学校に日本語指導の支援員を配置した。

兄が通う同市立柏中の蒔苗尚文校長（53）は「支援はありがたいが、いつ外国籍の生徒が増えるかわからない。教職員もノウハウを蓄積する必要がある」と話す。

## 4. ■急増する中国人との共生に頭を悩ませる東京・新小岩の住民 2026年01月23日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/01231556/?all=1>

### 要約

1、新小岩では中国人住民が急増し、生活文化の違いから摩擦が発生

中国人移住者は SNS で物件情報を共有し、日本の団地を「住みやすい・コスパが良い」と評価して流入。

しかし、タバコのポイ捨てや非常識な行動、保護者の学校行事への不参加など、生活習慣の違いによるトラブルが住民の不安を高めている。

## 2、商店街でも外国人経営が増加し、日本人利用者が減少

新小岩駅南口の商店街では、中国人やベトナム人が店舗を買い取り、アジア系食材店が急増。

言語の壁もあり、日本人客はほとんど利用せず、商店街の構造が大きく変化している。

## 3、共生の鍵は「自治会参加」だが、加入はほぼゼロで課題が深刻

外国籍住民の自治会加入が進まず、清掃などの恩恵だけ受ける“タダ乗り”問題が指摘される。

川口・芝園団地では自治会参加が進みトラブルが減った例もあり、新小岩でも「閉じた中国コミュニティ」をどう地域社会に開くかが重要な課題となっている。

## 概要

①中国事情に詳しいジャーナリストの中島恵氏「数年前から日本に移住する中国人は、事前に中国の SNS『小紅書』で物件情報を共有・精査した上で来日する傾向が強まっています。中でも人気なのが、日本を象徴する東京タワーやスカイツリー、富士山が見える部屋です」

②さらに日本へ移住してくる中国人の階層が広がっていることも移住者増に関係しているという。

「日本では中国人富裕層によるタワマン購入のニュースが注目されますが、実は 5 年ほど前からあらゆる階層の中国人が日本に移住するようになっています。例えば、本国で中小企業などに勤めていた共働きの世帯が、子供が小学校に上がるのを機に来日するケースなども多い。

不動産バブル崩壊以降、将来への不安を覚える中国人が増え、脱中国の動きに拍車をかけています。

そんなフツの中国人にとって、日本の団地は格好の移住先候補に挙がっているのです。

③ただしその結果、“招かれざる客”を呼び寄せることも。

「団地に新しく入居する中国人には、火がついたままのタバコを平気でベランダからポイ捨てるなど、こちらの常識が通用しない者も少なくない。私の部屋は 3 階ですが、以前、日中にふとベランダに目をやると、ギャングと見紛うような全身に入れ墨の入った坊主頭の男が外壁の配管を伝ってよじ登ってくる場面に出くわした。そのまま中国人の住む隣室に入ろうとしたので慌てて注意すると“（隣室の）鍵が閉まっていた。友人だ”とたどたどしい日本語で釈明し、そのままどこかに立ち去った。一瞬、強盗かと思って凍り付きました」（60 代の男性住人）

④中国人の場合、単身でなく、家族連れで越してくるケースが大半だと話すのは別の住人

「一時、近隣の小学校の 1 学年の 3 分の 1 近くが中国人だったことがあります。子どもたちは日本語を話せても親が全く話せないケースは多い。学校側が保護者に向けた案内を児童に持たせても、日本語が読めないのので梨のつぶて。先生が直接説明しても“日本語ワカラナイ”などと言われ、意思の疎通に苦労していました。その小学校では低学年の保護者は通学時、見守り役として子どもに同行する決まりがあったのですが、中国人の親御さんは全くといっていいほど姿を見せませんでした」（50 代男性）

⑤新小岩駅南口には、団地住民も利用するアーケード商店街が広がるが、  
「ここ 1～2 年で中国人が営む八百屋やアジア系の食材店が増えました。高齢などを理由に日本人が経営していた店舗が売りに出されると、中国人やベトナム人が買い取るそうです。彼らの店では言葉が通じにくいこともあり、日本人はほとんど利用しません」（地元商店主）

⑥9 年前に商店街に食材店をオープンした中国人店主

「たまたま通りかかった時に空き物件になっていたんで、自分で店を始めることにしました。お客さんは 7 割が中国人で、日本人は 0.1%くらい。あとはネパールやミャンマーなど東南アジアの人たち。最近はベトナム人が経営する店が増えたため、昔は 4 割近くいたベトナムのお客さんはソッチに流れた」

⑦葛飾区議の竹本利昭氏（58）＝自民党＝

「団地だけでなく、商店街でも外国人が増え、共生に向けた取り組みは喫緊の課題となっています。そのためには外国籍住民に自治会などに加入してもらい、コミュニティーの一員だという当事者意識を持ってもらうことが重要だと考えています。しかし現状では、その動きは遅々として進んでいません」

「新小岩団地」（西新小岩 2 丁目の公団住宅）でも、自治会に入っている外国籍の住人は皆無に近いという。そのため自治会費を払わない一方、会費で賄われる清掃などの恩恵は享受する“タダ乗り”を問題視する声も上がっている。

⑧中国人の大量入居でトラブルが頻発した事例としては、埼玉県川口市の「川口芝園団地」が有名だ。

本誌（2010 年 3 月 18 日号）でもいち早く、住民の 33%が中国人となったことで日本人住民とのあつれきが増す当時の実情をレポートした。

「自治会に加入する中国人が増えたことで、最近の芝園団地ではトラブルもずいぶん減ったと聞いています。すでに在日中国人は 90 万人を超え、近い将来、100 万人を突破するのは確実です。芝園団地のケースも参考に、彼らが仲間内で閉じて暮らさないよう、日本社会との接点をいかにつくるか。包摂の方策を真剣に考える必要があるのかもしれない」（中島氏）

（週刊新潮 2026 年 1 月 22 日）

### 3. ■外国人比率 63%のエリアも… 東京・新小岩で急増する在日中国人 2026 年 1 月 14 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/01141330/?all=1>

#### 要約

1、新小岩の一部地域で外国人比率が 63%に達し、中国人住民が圧倒的多数へ  
西新小岩 2 丁目では人口 1135 人中 723 人が外国人で、その 8～9 割が中国人。  
団地の空室に中国人が急増し、日本人は高齢者中心の少数派となり、不安を抱く住民も多い。

2、団地内では生活ルールの違いによるトラブルが頻発  
ゴミ出しルールを守らない、ベランダからのゴミ投げ捨て、タバコの吸い殻散乱、人糞の放置など深刻な問題が報告されている。

表札を出さない、言葉が通じない住民も多く、実態把握が難しい状況。

3、人気の理由は「UR の入居しやすさ」と“景観の良さ”、しかし自治会参加は進まず共生が課題  
保証人不要・国籍不問・家賃の手頃さに加え、スカイツリーや富士山が見える“掘り出し物件”として中国 SNS で拡散。

一方で自治会加入はほぼゼロで、清掃などの恩恵だけ受ける“タダ乗り”問題が顕在化。

葛飾区議は「共生には自治会参加が不可欠」と指摘するが、取り組みは進んでいない。

## 概要

①東京都葛飾区。一級河川の中川に面した西新小岩 2 丁目は、区立小中学校のほか、住宅としては都営アパートと公団住宅があるのみ。いわゆる団地が建ち並ぶエリアとなる。

同地区の人口 1135 人のうち、外国人住民 723 人に対し、日本人は 412 人（今年 1 月 1 日現在）。外国人比率は 63.7%にも達するのだ。

隣接する同 1 丁目の外国人比率が約 12%、同 3 丁目は約 10%。葛飾区全体でも人口約 47 万 2000 人のうち外国人は 3 万 2541 人（約 7%）に過ぎず、同地区の数値が突出しているのは明らか。

②「外国籍の入居者が目立って増えてきたのは 5 年ほど前からです。中国人が圧倒的に多く、外国籍住民の 8～9 割を占め、団地全体でも居住者の約 6 割に上るといいます。他には韓国やミャンマー、ベトナム、パキスタン、スリランカ人などが住んでいます」

「新小岩団地」に 40 年近く住む 70 代男性である。

「ただ表札を出していなかったり、日本語を喋れない住人も多く、実態はよく分からないというのが正直なところ。いずれにせよ、今では日本人の方が少数派となり、おまけに高齢者ばかりのため、不安に感じている住人は少なくありません」

③9 階建てと 14 階建ての 2 棟からなる「新小岩団地」の総戸数は 339。団地内の清掃を請け負う作業員に話を聞くと、

「5 年前からこの仕事に就いていますが、当時より外国人の入居者は 3 割近く増えている印象です。ゴミ出しのルールを理解していない外国人が多く、収集日を守らない、分別しないといったケースは一向に減りません。中でもへきえきするのが、ベランダからゴミを投げ捨てる中国人の存在です。棟内をひと回りすれば、彼らが捨てたタバコの吸い殻が 40～50 本は見つかる。いちばんの悩みの種となっているのが、実は人糞の処理です。共用部の階段などで年に 2～3 回は発見され、そのたびに水で洗い流したりしますが、臭いだけはなかなか取れません」

④なぜ「新小岩団地」に中国人が大挙して住み始めたのか。

自治会役員「公団住宅だから、保証人も要らず、国籍も問われない。3DK（70 平米）で 13 万円台という手頃な家賃に加え、ロケーションが非常にウケているといえます。団地からは東京スカイツリーが間近に見え、富士山や東京タワーも一望できる。そのため中国国内で“掘り出し物件”だとして口コミで情報が拡散されているそうです」

⑤新小岩に住む葛飾区議の竹本利昭氏（58）

「団地だけでなく、商店街でも外国人が増え、共生に向けた取り組みは喫緊の課題となっています。そのためには外国籍住民に自治会などに加入してもらい、コミュニティーの一員だという当事者意識を持ってもらうことが重要だと考えています。しかし現状では、その動きは遅々として進んでいません」

「新小岩団地」でも、自治会に入っている外国籍の住人は皆無に近いという。そのため自治会費を払わない一方、会費で賄われる清掃などの恩恵は享受する“タダ乗り”を問題視する声も上がっている。

⑥1月15日発売の「週刊新潮」では、新小岩で実際に起きている「在日中国人トラブル」について、識者の解説を交えながら4ページにわたって詳しくルポする。

## 2. ■日本の美大に中国人留学生が殺到「たった200万円」で永住権に道、2025年12月16日 <https://diamond.jp/articles/-/378530>

### 要約

1、日本の美大・大学院は「競争の少なさ」と「永住権への近道」として中国人に急速に人気化  
中国の過酷な受験競争（“内巻”）を避け、日本の美大・大学院は入りやすく、学費も比較的安い。  
美大進学はゲーム・アニメ企業への就職につながり、高度人材として永住権取得の道が開けるため、年間200万円の投資でも“コスパが良い”と評価されている。  
予備校「行知学園」では美術コースの中国人が10年で20倍に増加。

2、留学の主導権は親にあり、「学歴ロンダリング」目的の進学も増加  
親が子どもを美大コースに入れ、日本永住のチャンスを得ようとするケースが増えている。日本の大学院は留学生にとって入りやすく、修士号を取れば日本企業の採用ハードルも下がる。本人は必ずしも美術や研究に強い関心があるわけではなく、「とりあえず日本で学歴を得る」受け身の留学生も多い。

3、日本での生活は「便利で安心」、卒業後は日本就職・定住を望む声が多数  
中国の就職難や将来不安から、日本での安定した生活・医療制度・給与水準に魅力を感じる若者が増加。多くが親から年間300万円前後の仕送りを受け、アルバイトせず受験に集中。  
将来は日本で就職し「穏やかな生活」を送りたいという希望が広がっている。

### 概要

①いま、日本の美術大学と大学院に中国人が大量に押しかけている。  
しかし、その多くは勉強がしたくて日本に渡ってきたわけではない。  
東京・新大久保にある中国人向けの大学受験予備校「行知学園」が、美術専門コースを開設したのは2015年のこと。当初こそ生徒は10人ほどだった。だが、今や同コースで学ぶ中国人留学生は約200人に及ぶ。10年で20倍にも膨らんだ計算。  
学校自体も2008年、元・中国人留学生によって設立され、急成長を遂げた。中国の経済成長と、日本の外国人受け入れ緩和策の波に乗る形で、設立当初24人だった生徒数は、2019年にはピークの

3716 人にまで達した。日本最大の中国人留学生向け大学予備校として、現在その地位を固めている。

②行知学園の男性担当者にも、内情を聞いてみた。

「中国では今、厳しい競争社会に巻き込まれることを意味する『卷』という言葉が社会現象になっています。人口が多すぎて、競争社会に本当に嫌気が差しているのです。今のままでは、中国では自分の将来が描けないため、日本など海外に留学に出て可能性を広げたいと考える学生が増えています」

まずは基本的な日本語の語学力を身につける必要がある。ただ、最近の中国人留学生は、その時間も短縮しようと、午前は日本語学校、午後は大学受験に向けた予備校といった具合に、2つの学校を掛け持ちすることが一般的になっている。

③行知学園では語学と大学受験の両方のコースを提供する。

学費は「日本語学校分」が年間約 90 万円、「大学受験予備校分」が年間約 60 万円だ。

美大を目指す美術コースの場合は、年間約 200 万円と跳ね上がる。だが、たった 200 万円で美大に合格し、日本のゲーム会社やアニメ関連などの企業に就職することができ、永住権を取得する道が開けるのなら安いものだと、同コースにも毎年、中国人の応募者が殺到する状況なのだという。

2024 年度は、同校から日本全国の美大に 163 人もの生徒が合格。東京藝術大学 1 人、多摩美術大学 21 人、武蔵野美術大学 11 人、女子美術大学 2 人、京都精華大学 23 人、京都芸術大学 16 人——といった具合だ。

④高田馬場周辺に集まる、そのほかの中国人向け大学予備校にも今、こうした「美術コース」なるものが次々と設立されている。

「この人気は今では、日本の地方の美大進学にまで広がっています」

「中国人留学生が殺到したことで、日本の美大の留学生枠の倍率もかなり上がってきています。2015 年頃なら、デッサンができない留学生でも正直、日本の美大に入学できました。ですが、最近は日本人の学生よりも、レベルが高い人が増えている状況にあります」と話す。

⑤最近では、別の問題も感じているという。

「美大進学希望者が、これだけの勢いで増えてはいますが、受け身の学生も同時に増えているように感じます。例えばですが、日本に来たものの、何を一体どうすればいいのか、分からないという学生までいます」と、本間氏は明かす。

「親に日本に留学するようにだけ言われて、子供は、ただそれに従って日本に来るケースがあるのです」と打ち明ける。

⑥中国の親の間で、日本の美大進学が、日本の永住権取得の近道にもなることが知られるようになり、親が積極的に動いて、子供を大学進学予備校の美術コースに入学させるケースが増えているようだ。

「最近では子供より、親の方にむしろ日本の美大留学への強い熱意を感じます」

子供が日本の美大に進んで、高度外国人材に認定されれば、その帯同家族として、中国に住む自分にも、日本永住のチャンスが回ってくることを意識しているというのだから、恐れ入る。

⑦学歴ロンダリングが容易な大学院も

「中国の大学を出ただけの中国人では、日本企業はまだ偏見もあるようで、採用を渋ります。ただ、日本の大学院さえ出せば、ある種の『学歴ロンダリング』が成立し、日本企業は、中国人を採用しやすく



なり、我々も日本移住を叶えやすくなります」。ある中国人男子留学生はそう話す。

「今の多くの中国人留学生が、日本の大学院を選んでる大きな理由は『学歴』が欲しいからです。日本の大学院は、欧米の大学に比べて留学生には甘く、入学がしやすいのです。だから日本の大学院が選ばれています。日本の大学院に行って、何かを追究したり、研究者になったりしたい人が多いわけではありません」

「これまでなら、日本で学歴だけ取って、中国に帰るのが一般的でした。中国では、修士以上の学歴がないと、希望するホワイトカラーの仕事には応募もできないからです。ただこの数年は、中国が不景気でみな就職難に陥っています。中国に戻っても職が見つからないため、留学生は日本にとどまり、日本企業に就職する人が増えています」

⑧実名を出しても良いと言ってくれた、中国人留学生たちにもその辺りの「本音」を聞いてみた。場所は、中国人留学生のたまり場、高田馬場のカフェだった。

「日本は生活がやすく、街はどこも便利ですね。日本企業の給与水準や、医療保険制度も魅力に感じているところです」劉悦嘩さん（23）。

2023 年 7 月に来日、すぐに高田馬場にある大学院進学のための受験予備校に通い始めたという。福建省出身。幼い頃から日本のアニメや漫画が好きで、独学で日本語を習得した。

「中国だと大学を卒業しただけでは就職は見つかりません。とはいえ、修士課程の入試も中国は受験者数があまりに多いので厳しく、それなら、日本で修士を取ろうと考えました」

父親は、福建省の地元の公務員。いわゆる中国の中間層だが、仕送りは年間約 300 万円にもなり、劉さんはアルバイト 1 つせず、今は学業に集中し、「学費の安い国立大学の大学院進学を目指しています」

「1 人っ子政策の影響で、私にはきょうだいもいません。その分、両親は私にお金をかけられるのかもしれませんが」

⑨「正直、日本の大学院ならどこでもいいです」山西省出身の蘇世龍さん（24）

日本語学校と大学受験予備校の 2 つ掛け持ちで留学生活。来日は 2023 年 7 月。小学生の頃から、日本の漫画やアニメに囲まれて育ってきた。

「大学で 4 年間、日本語を勉強していたので、字幕がなくても今は日本のアニメが見られます」

ビジネスレベルの会話を可能とする「日本語能力試験（N1）」にも合格した。

両親ともに国有企業に勤める中間層の家庭で育ったという。

日本でアルバイトはせず、年間 300 万円ほどの仕送りをもらいながら、日本の大学院を目指して留学生活を送る日々だ。

「日本の生活自体には慣れましたが、人間関係にはまだ実は慣れていないんです。日本人の友達はいません。時々、ちょっと孤独な感じもしますね」

「日本の大学院の方が、中国の大学院よりも進学しやすいからです。日本では言語の壁がありますが、中国よりも将来に可能性があります。中国の場合、大学院試験は年に 1 回だけですが、日本の大学院試験は年に 2 回もチャンスがあります。そして何より、僕は勉強が好きではないので、競争が激しい中国の大学院試験は受けたくないという理由もあったのです」

「中国人は基本、家と車を買って穏やかに生活することをみんな望んでいるのです。だから僕も早く、穏や



かな生活を送るために必要な収入を得てそのあとはのんびり暮らしたいんです」  
「卒業後は日本で就職し、日本で穏やかな生活を送り続けたいです」

## 1. ■ マンション高騰も犯罪も外国人のせい？ 本当の論点 2025 年 12 月 30 日

<https://bunshun.jp/articles/-/85067#>

### 要約

1、「外国人が原因」とする単純化が広がり、事実と異なる言説が政治・世論を動かしている  
マンション高騰を「外国人投機のせい」とする論調など、根拠の乏しい“外国人問題化”が進行。  
実際には投機的売買の主体が外国人か日本人かは本質ではなく、問題の単純化が世論に受けやすい  
構造がある。一部政治家がデマや誇張を用いた排外的発言を行い、それが公的空間で容認される空  
気が広がっている。

2、地方自治体は現場で多文化共生に直面し、国の支援不足が深刻  
在留外国人が過去最多となり、地方は日本語教育・生活支援などの課題に直面。全国知事会は国に  
司令塔の設置を求めたが、「外国人が増えると犯罪が増える」といった誤解に基づくクレームが殺到。  
それでも知事会は「データに基づかない排外主義を否定する」と明確に姿勢を示した。

3、本当に議論すべきは“外国人を使い捨てにしてきた構造”と、デマが拡散する社会環境  
外国人労働者の労災死傷者は過去最多で、労災隠しや低待遇など構造的問題が放置されている。  
JICA の「ホームタウン」事業がデマで中止に追い込まれたように、SNS での誤情報が排外感情を煽り、  
政策を左右する事態が起きている。問われているのは外国人ではなく、デマを利用する政治・社会の側  
であり、メディアが事実を淡々と示し続けられるかが試されている。

### 概要

①東京新聞を読むと「マンション価格高騰の背景には、外国人による投機的な取引が一因にあるとの指  
摘もあったが、外国人取得の影響は限定的な可能性がある」

産経と対照的な論調だった。

問題があるとしたら投機的な短期売買をする人であり、日本人か外国人かは関係ないわけだ。ところがい  
つしか「外国人問題」として語られるようになった。単純化するとウケるからだろう。煽るほうが、考えるよりず  
っと楽なのだ。

②「外国人問題」は地方の報道を読むと切実だったからだ。

全国知事会が 7 月に青森で開かれ、国に多文化共生施策の司令塔となる組織の設置などを求める提  
言をまとめた。

提言は在留外国人が過去最多となっていることに触れ、日本語教育や生活支援などの課題解決は「受  
け入れ自治体任せ」と指摘。

静岡県の鈴木康友知事は「国は外国人を労働者としてしか見ていないが、地方自治体は生活者として受け入れている。そのことを認識すべきだ」と話した。

④ところがである。

取りまとめ役となった静岡県には「外国人が増えれば犯罪が増加する」などの批判的な意見が殺到したのだ。曲解した人々が自治体にクレームを入れたのだという。議論が成立しない状況に、言葉を失った。

だが全国知事会は毅然としていた。11 月も「多文化共生の推進」を訴えた。「事実やデータに基づかない情報による排他主義・排外主義を強く否定します」と宣言。

「感覚的に論じることなく、現実的な根拠と具体的な対策に基づく冷静な議論」を進めるとした。

悪意に負けない姿勢を、はっきりと示した。地方にとっては外国人との共生は切実なのだ。

⑤信濃毎日新聞の社説は、ここ最近では事実に基づかない「外国人問題」が叫ばれていることを指摘し、「そうした風潮に乗じ、伝聞や個人的な感想を、さも重大事であるかのように語る政治家の姿が目につく」と問うていた。そう、人々の不安を煽る手法のほうが問題なのだ。

⑥「外国人労災死傷者 6000 人超 24 年全国 また最多を更新」（信濃毎日新聞 12 月 1 日）。これは氷山の一角であり、労災隠しが疑われ、外国人労働者の“使い捨て”がはびこっているのが現状だという声も載っていた。さて、外国人問題を語るなら、こっちではないだろうか。まず問われるべきは、彼らを安価な労働力として使い潰してきた側の責任ではないのか。

⑦自治体にクレームというキーワードでは「ホームタウン」騒動もあった。

8 月に国際協力機構（JICA）が国内 4 市をナイジェリアなど 4 カ国のホームタウンに認定した。

ところがナイジェリア政府の「日本が特別なビザ（査証）を創設」との誤った声明をきっかけに、SNS で「移民が押し寄せる」などの誤情報が拡散。4 市には不安や抗議の電話とメールが殺到し、ホームタウン事業は撤回された。

しかしこの件は「誤情報には気をつけましょう」という問題だけだろうか？ 次の社説はその根っこを指摘している。《先の参院選では「日本人ファースト」を掲げた参政党をはじめ、排外主義につながる主張が目につく。その余勢を駆って、外国に関わる誤情報やデマが、故意に拡散された可能性はないか。漠とした不安を呼び覚まし憎悪をあおるとすれば、悪質である。》（信濃毎日新聞社説「ホームタウン騒動デマは国際交流の妨害だ」9 月 21 日）

⑧私の実体験である。今年の選挙現場で見た印象的なシーンだ。6 月の東京都議選から 7 月の参院選を現場で見たが、排外主義的な「演説」が多いことに驚いたのである。事実と異なるものも多かった。公的な場で政治家や候補者がヘイトのようなものを平気で言うわけだから「そうか、言ってよいのだ」とスイッチを押された人が出てきても不思議ではない。全国知事会へのクレームもホームタウン騒動も参院選後に起きているのは地続きのように思えた。

⑨9 月の自民党総裁選での所信発表演説会では高市早苗氏が外国人観光客の一部が「奈良の鹿を足で蹴り上げ、殴って怖がらせる人がある」と主張して外国人政策の厳格化を訴えた。

しかし奈良県庁で奈良公園を所管する部署の担当者は「観光客による殴る蹴るといった暴力行為は日常的に確認されておらず、通報もない」とマスコミ取材に答えている。

⑩さらに高市氏は刑事事件を起こした外国人に関し「警察で通訳の手配が間に合わず、不起訴にせざるを得ないとよく聞く」と発言した。

法務・検察幹部は「最後まで通訳が確保できなかったという話は聞いたことがない」と取材に対し語っている。

事実は二の次で、主張が共感されればそれでいいという風潮。

個々の発言以上に、こうした言説が歓迎される空気そのものが、いま問われている。

来年も加速するだろうが、重要になりそうなのはメディアが淡々と事実を指摘できるかどうか。デマや攻撃にもへこたれず、あきらめずにできるか。

来年は「ニュー・オールドメディア」への試練の年になるのでは？

（プチ鹿島）

---

## 解説等

---

### 10. ■湾岸タワマンの在庫が滞留中！ 榊淳司 2025 年 12 月 30 日

<https://wpb.shueisha.co.jp/news/society/20251230-129754/#>

#### 要約

- 1、中国人富裕層の需要が急減し、湾岸タワマン市場の“支え”が崩れつつある  
中国は外貨持ち出し制限（年間 5 万ドル）を続けており、富裕層は法人名義やタックスヘブン経由で購入してきたが、当局の監視強化で資金逃避が難しくなっている。  
公務員・国有企業社員の訪日自粛も重なり、日本のタワマンを買っていた層の需要が大幅に縮小する見通し。
- 2、住民の生活負担増が表面化し、湾岸エリアの“豊かさ”に陰り  
豊洲の高級スーパー「あおき」が閉店するなど、住民の購買力低下を示す動きが出ている。  
教育費・学費の高騰も重なり、タワマン居住者の家計は圧迫されている可能性が高い。
- 3、金利上昇・中国不況・AI バブル調整が重なり、中古在庫が積み上がる“神話崩壊”局面へ  
住宅ローン金利の上昇、中国経済の深刻な不況、米国株の調整懸念が同時進行。  
すでに湾岸タワマンの中古在庫は滞留しており、2026 年は価格神話が崩れる可能性が高いと指摘されている。

#### 概要

- ①中国はもう 10 年以上も前から厳しい外貨持ち出し制限を行っている。  
一人当たり年間で 5 万ドルが上限だ。これでは日本で購入するマンションの頭金にすらならない。だから、彼らは様々な抜け道を使って資金を海外に持ち出している。その一部が日本でのマンション購入に充てられるのだ。  
中国人にとって「日本でマンションを保有している」ということは、当局に知られたくない「不都合な真実」でもある。だから彼らは自分の個人名義で登記しない。
- ②例えば、ついこの間まで資本金 500 万円で日本に法人を設立すれば「経営・管理」ビザが取得できた。その法人名義で日本のマンションを購入すれば、中国当局にはやや「分かりにくい」状態となる。  
あるいは、もっと確実に隠蔽するにはタックスヘブンに法人を設立して、その名義で登記する。国土交通省からすると「海外」ではあっても中国ではなくなる。
- ③ただ、中国人のマンション取得は今後、大幅に減少しそうだ。

原因は中国政府の政策にある。すでに出されている訪日自粛例では、少なくとも公務員や国営企業の社員は日本渡航が困難になった。これまで日本で高額マンションを購入していた中国人富裕層の目的は、自分の地位を利用して得た資金を海外へ逃避させるというパターンも多いが、そんな動きを委縮させてしまう。さらに中国政府は、近年、個人資産への監視を強めており、海外への資金逃避の抜け道も早晩、塞がれてしまうだろう。つまり、日本のタワマン需要の大きな部分が消えてしまう可能性が高いのだ。

④2025 年 10 月末に「フードストアあおき 東京豊洲店」が閉店した。

「らぽーと豊洲」2 階の高級食材を扱うスーパーだ。華やかそうに見える湾岸タワマンエリアの住民の中にも、実際の生活面では苦境に陥っている人々が多いのかもしれない。それが高級食材のスーパー閉店につながっている可能性もある。

さらに、最近では学習塾のコストや私立中学の学費も値上がりが著しい。湾岸タワマン族は、総じて教育熱心であるから影響も小さくないはずだ。

⑤そんな中で住宅ローン金利が上昇し、中国人の需要が途絶える…。さらに、アメリカでは AI バブルの崩壊による株価調整が囁かれている。日本の最大貿易相手国である中国は未曾有の不況に喘いでいる。湾岸タワマンの中古在庫が積みあがっていることを考えれば、2026 年はいよいよ「神話崩壊」に至るのではないか。

## 9. ■ 榊淳司 タワマンができると周囲の学区のレベルが上がる理由を解説 2025 年 12 月

<https://www.moneypost.jp/1348645>

### 概要

①総務省の「令和 6 年度市町村税課税状況等の調査」、平均所得がもっとも高いのは港区で 1169 万円、2 位が千代田区で 979 万円、3 位が渋谷区で 859 万円、4 位が中央区で 741 万円、5 位が文京区で 679 万円となっている（令和 6 年度）。

最下位が足立区で 376 万円、22 位が葛飾区で 381 万円、21 位が板橋区で 399 万円、20 位が江戸川区で 401 万円となる。

②中古マンション平均価格と所得水準のランキングとを見比べると、おおむね似たような並びとなっている。高所得の人でないと高額なマンションを買えないというのは自然なことに思えるが、住民の所得水準が教育水準にも関係してくると説明するのは『東京 23 区中古マンション格差の地図帳』（宝島社）の著者榊淳司氏。

## 8. ■ 不動産投資「サブリース契約」で老後崩壊するワケ 2026 年 1 月 26 日

<https://gendai.media/articles/-/160902>

### 概要

①「サブリース事業者」と「オーナー」間の賃貸借契約を適正化するために設けられた「貸住宅の管理業

務等の適正化に関する法律」が、2020 年の法改正によって施行されました。

これにより、業者は契約前にこれらのリスクを説明する義務を負いましたが、契約内容の制限まではされていないのです。つまり、説明さえすれば、家賃減額条項も、中途解約制限も、そのまま残せる。形式的に説明が行われれば、法的には問題なし。そのため、トラブルの構造は何ひとつ変わっていないのが実情です。

②この説明を怠っていたことが証明できれば、契約を無効にできる可能性もゼロではありません。

しかし、多くの場合、「ここに書いてあるから読んでくださいね」と言われただけでサインさせられており、立証は困難です。

③ただし、家賃保証がまったく無意味というわけではありません。

数十戸単位で物件を保有するオーナーにとっては、サブリース契約は合理的な仕組みでもあります。大規模な物件の管理業務を一括外注して、一定の家賃収入が得たいオーナーは、家賃下落も織り込みずみでリスクをコントロールすることは可能でしょう。

④しかし、私の元に寄せられるサブリースの相談は、毎日コツコツ働いて老後の資産形成のために1戸、2戸と物件を購入している、一般的な投資家の方々です。リスクを負うと資産形成の計画が崩壊するため、ダメージが大きいのです。

⑤サブリースの根本的な問題は、契約内容を理解しないまま同意する投資家の多さにあります。営業マンから「家賃収入が保証されているから安心です」と言われ、詳しい条文を読まずに署名してしまう。

弊社が扱っている都心の優良物件に限って言えば、空室リスクは短くて2週間、長くて1、2ヶ月程度で解消できるコントロール可能なものです。そのわずかなリスクを恐れるあまりサブリースに飛びつくのは、将来にわたって資産価値を毀損し続けるようなもの。

## 7. ■ 契約すると地獄をみる「サブリース」巧妙な落とし穴 天田 浩平 2026 年 1 月 26 日

<https://gendai.media/articles/-/160901>

### 要約

1、サブリース契約は「家賃保証」の名の下に、業者だけが得をしオーナーが損を抱え込む構造  
表向きは「30 年保証」などと謳われても、契約には家賃減額・一方的解除の条項が必ず入り、業者に有利。

家賃が上がってもオーナーへの支払いは据え置き、差額は業者の利益に。逆に家賃が下がる局面では減額を要求される。

2、借地借家法により業者（借主）の権利が強く、オーナーは契約解除すらほぼ不可能  
サブリース会社は「借主」扱いのため、オーナー（貸主）は要求を拒否できない。  
「家賃を上げたい」「高く売りたい」といった理由では正当事由にならず、解除は極めて困難。

3、サブリース物件は資産価値も下落し、売却時に大きな損失を生む

実際の市場家賃が 12 万円でも、サブリースで 9 万円しか入らなければ「9 万円の物件」と査定される。本来 3000 万円の価値が 2500 万円に落ちるなど、買い叩かれやすく、プロ投資家も敬遠する。

## 概要

①「家賃収入保証」と聞くと、多くの方は“保険”のような安心感を覚えます。「空室でも家賃が入ってくるなら、損はしない」と。

しかし実際には、家賃収入保証はあくまで業者との契約内容にもとづくものです。契約である以上、そこに書かれていることであれば、相手方に都合良く変えられる可能性があります。

②例えば、サブリース契約で、表面上は「30 年間家賃収入を保証」と書かれていても、途中で家賃の引き下げや契約の一方的な解除ができる条項が入っていることがほとんどです。

保証額や期間がオーナーに有利に設定されているとは限りません。私は、投資家がその事実気づいたときの表情を何度も見てきました。

③都心の優良な中古マンションは、現在、入居者が入れ替わるタイミングで平均 9,000 円近くも家賃が上昇しています（弊社調べ）。

しかし、サブリース契約を結んでいるとどうなるでしょうか。

例えば、相場家賃 10 万円の物件を、業者が借り上げ、手数料 20%を差し引いてオーナーに 8 万円の支払いを毎月「保証」していたとします。その後、更新時に入居者が退去して、相場に合わせて家賃を 11 万円に上げても、業者はオーナーへの支払いを 8 万円のままロックします。そして業者は新しい入居者から 11 万円を受け取り、差額の 3 万円を丸ごと利益にするのです。

④オーナーからすれば、「家賃を上げてほしい」と交渉しても、「契約ですから」の一点張りで上げてもらえません。それどころか、「近隣相場の変動」を理由に、サブリース保証会社が家賃の「減額」を一方的に要求してくるケースも少なくないのです。

⑤サブリース契約において、不動産会社は「借主」となり、借地借家法で借主の権利は強く守られているため、オーナー（貸主）側が借主の要求を拒否することはできません。

つまり、家賃が上がった時の利益（リターン）は業者がすべて取り、家賃が下がった時の損失（リスク）だけをオーナーが負わされる。これがサブリースの実態で、泣き寝入りするオーナーが後を断たないのです。

⑥サブリース契約中の物件は、実際の市場家賃が 12 万円であっても、オーナーへの入金 が 9 万円であれば、「家賃 9 万円の物件」として査定されてしまいます。

その結果、本来 3000 万円の価値がある物件が、2500 万円にしかならない、といった悲劇が起こります。

⑦サブリース契約が付いた物件を、プロの投資家はまず買いません。そのぶん買い手が極端に限られるため、不動産の知識がない初心者が足元を見られて、買い叩かれてしまうのです。

⑧「こんなはずじゃなかった」と気づいたオーナーが、次に慌てふためくのが「契約解除」の壁ですが、これがほぼ不可能なのです。オーナー（貸主）側からの一方的な解約は、よほどの「正当事由」がない限り認められないからです。

「家賃を上げたいから」「高く売りたいから」という理由は、正当事由として認められないのが現状です。

（エイマックス代表取締役）



## 6. ■ 23 区中古マンション 1 億円超える異常事態を解決する最大の劇薬 牧野 2026 年 1 月

<https://bunshun.jp/articles/-/84512#>

### 要約

1、外国人購入が価格高騰の主因ではなく、制度上「規制できない構造」が問題

首都圏マンションの 2～4 割が外国人購入という調査があるが、背景には日本が GATS で不動産を“留保しなかった”ため、外国人投資を制限できない構造がある。ただし安全保障を理由に後から留保することは可能で、シンガポールやインドは実際に後から不動産を留保している。

2、対策は「外国人＝一括規制」ではなく、非居住者投資への限定的な制限

在留外国人（居住者）には内国民待遇を維持しつつ、非居住者の投機的購入に課税強化などの制限をかける案が現実的。

例：シンガポールは外国人の印紙税を物件価格の 60%に設定。日本でも取得税・固定資産税の上乗せや前納などが検討可能。

3、最大の“劇薬”は、バブル期に導入された「超短期所有への重課税」を復活させること

所有 2 年以内の転売益に個人 50%＋住民税 15%、法人 30%を課す制度を再導入すれば、日本人・外国人を問わず転売目的の投機を一気に抑制できる。時限立法として導入すれば、価格高騰の最大要因である短期売買を効果的に冷やすことが期待される。

### 概要

①三菱 UFJ 信託銀行の調査、2024 年度下期に供給された首都圏マンションの 2 割から 4 割が外国人による購入だとされる。

外国人による不動産購入に制限をかけられない大きな理由として 1994 年に日本が加盟した GATS（サービスの貿易に関する一般協定）の存在がある。GATS はサービス貿易の自由化を進めるための国際ルールであり、加盟国は自国のサービス市場を他国に開放する義務を負い、相手国に対して「内国民待遇の保証」を行うことを課されている。この協定では一部の分野ではこの保証を「留保」できるとされていたが、当時の政府は不動産を留保しなかった。

②ただし協定には安全保障上の例外規定があって、いったん定めたことであっても安全保障上の理由があれば留保でき、実際にシンガポールやインドなどは締結時に留保していなかった不動産についてあらためて留保している。

③対処のしかたがいくつかある。

まず、日本は不動産に対して、新しい方針を示すという意味も込めて、一部の不動産売買を日本人、外国人問わず規制すべきだ。

マンションや住宅など一般不動産については、外国人とひと括りにせず、在留外国人（居住者）と日本



に住んでいない外国人（非居住者）に分け、在留外国人には GATS で定める内国民待遇を保証し、非居住者による不動産投資には一定の制限をかけてみてはどうだろうか。具体的には不動産の取得、所有、売却に関する課税に外国人特例を設けることを提案する。取得において参考にしたい例がある。シンガポールでは売買契約書に貼付する印紙を、外国人の場合は従来の 2 倍、物件価格の 60% にしている。入口で確実に捕捉できる良い方法だ。

非居住者に対しては固定資産税を上げる、事前に数年分を納付させるなどの方法も考えられる。

④実はこうした投機熱を冷ますのに最大の劇薬がある。

バブル期に、期限付きで実施された超短期所有土地等に係る重課制度だ。1987 年 9 月に行われた税制改正で、不動産所有期間が 2 年以下の譲渡に対して高率の税を課したもので、個人に対しては譲渡益に対して 50%（個人住民税 15%）か総合課税による 20% 割増課税のいずれか多い方を課す、法人に対しては特別税率 30% の課税をするのだ。

この対策をもう一度行えば、外国人も日本人も平等に転売ヤーを排除し、投機的な動きを遮断することが期待できる。あくまでも投機の抑制が目的であるから時限立法でよいだろう。

国は実効性の高い施策を早期に実現すべきなのである。

## 5. ■実家のマンション放置 野生動物の巣に…スラム化前にやるべきこと 2026 年 12 月 31 日

<https://gendai.media/articles/-/161925>

### 概要

①東京都在住の佐々木敏樹さん（65 歳・仮名）親が亡くなって、大阪の実家を相続したのち、リノベーションをしたという。

「実家は地元の大学近くにあったので、建物はそのままに、シェアハウスにしました。内装部分をメインに工事して総額 500 万円ほど。2 階建ての 5LDK なので、最大 5 人まで入居できます。インターネット環境や、宅配ボックスを完備するなど、若者のニーズを意識したところ、大学生が定期的に入居してくれています」

②管理はすべてシェアハウスを専門とする管理会社に委託しているので、手間はほとんどかからない。こうした管理会社は、ネットで検索すれば出てくるうえに、直接会って面談してから契約となるので安心感もある。気になる場合は複数社に相談してみよう。たいていのシェアハウス管理会社は、入金分の 20% が手数料となる仕組みだ。

③「一部屋を月 6 万円として最大 5 人に貸しているので、年間最大 360 万円。そこから手数料や諸経費を引いても、年間で 200 万～250 万円の収益を生んでいます」

④「活用が一番難しい」とされるのが、田舎×マンションの組み合わせだ。

活かすのが難しいと思うのであれば、早めに手放すのが吉だ。

「田舎のマンションは、放置しているとスラム化するリスクもある」

「戸建てであれば、自分の一存で更地にすることができますが、マンションはそうはいきません。さらに、マンションの管理組合がきちんと機能していないと、共用部などの修理ができていないというケースがある。そう

なると、建物そのものが劣化していき、場合によっては野生動物も入り込み、ますます買い手、借り手を見つめるのが難しくなります」

(週刊現代)

#### 4. ■ マンション評価額新計算式完全解説 | ワンルーム投資への影響と対策 2026 年 1 月 5 日

<https://dear-reicious-online.jp/archives/1440>

##### 要約

1、新しい「マンション評価額の計算式」は、乖離が極端な物件だけが対象で、多くの中古ワンルームは影響が小さい

2024 年以降、相続・贈与時の評価額が市場価格の約 6 割に近づくよう補正されるが、影響を受けるのは「築浅×高層×敷地権が極端に小さい」など特殊な物件。

築年数が進んだ中低層マンションや一般的な中古ワンルームは乖離率が 1.67 倍以内に収まり、評価額の引き上げはほぼ発生しない。

2、投資用マンションは従来どおり「賃貸による評価減」が適用され、節税メリットは維持

新ルールはあくまで“自用”の評価額。賃貸中の投資用物件は、借地権割合×借家権割合×賃貸割合で評価減が可能。実質的には自用評価額から約 30%減額されるケースが多く、現金より有利な相続対策としての位置づけは変わらない。

3、相続対策は短期の“駆け込みタワマン”から、長期保有の安定収益モデルへ転換

新ルールは短期売買による節税スキームを抑制し、10～20 年の長期視点で資産価値を維持する投資が主流になる。中古ワンルームはタワマンほどの劇的な評価減は狙えないが、安定した家賃収入と着実な資産形成が可能で、相続・老後資金の両面で有効性が高い。

##### 概要

①2024（令和 6）年 1 月 1 日以降の相続・贈与から、市場価格と評価額の乖離（開き）が大きい物件については、評価額を市場価格の 6 割程度（理論上の市場価格×60%）まで引き上げるといいう新しい計算ルールが適用されることになりました。

新ルールでは、「築年数」「総階数」「所在階」「敷地権持分」の 4 指標から理論上の市場価格を算出します。節税メリットがゼロになったのではなく、「過度に有利だった状況が適正化された」というのが正確な理解です。

この影響を受けるのは極端な条件が重なる物件のみで、築年数が経過した中低層マンションなら乖離率が 1.67 倍以下となり、評価額の引き上げは発生しないケースが大半です。

「築年数がある程度経過している」「中低層のマンション」「敷地権持分が適度にある」といった物件は、市場価格と評価額の差がそこまで大きく開かないため今回の改正による影響は軽微、あるいは全く受けな

い可能性が高いと言えます。

②新ルールで算出されるのはあくまで「自用（自分で住む場合）」の評価額であるという点です。賃貸経営を行っている投資用不動産の場合、そこからさらに評価額を減額できる仕組みは維持されています。

新ルールによって「マンションの評価額（自用）」が算出された後、その物件を第三者に賃貸している場合は、従来の計算と同様に「借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合」による評価減が適用されます。

一般的に、賃貸物件は「貸家建付地」や「貸家」として評価され、自用評価額から約 30%程度の減額が可能となります。

③たとえば、新ルールによって評価額が以前より上がったとしても、現金をそのまま持っているよりは、賃貸不動産に変えることで評価額を圧縮できるという基本的なメリット自体が消滅したわけではありません。新計算式でベースとなる評価額が決まり、そこから賃貸による評価減を差し引くという 2 段階の計算プロセスを経ることで、依然として現金相続に比べれば高い節税効果を期待できるケースは多いのです。

④中古のワンルームマンションの多くは、タワーマンションほど極端な影響を受けにくい構造にあります。ワンルームマンションは一般的に 15 階建て以下の中高層建築が多く、超高層ではありません。また、投資対象として選ばれる物件はある程度築年数が経過しているものも多く、新計算式の係数上、乖離率が「1.67 倍」を超えない、あるいは超えても補正幅が小さいケースが多々あります。

⑤さらに、不動産投資は長期保有が前提です。購入時は新築や築浅であっても、将来的に相続が発生するタイミングでは築年数が経過しています。最終的には取得時期を問わず一律に新ルールが適用されることになり、駆け込み購入への牽制効果が強化されました。

この経緯が示すのは、相続対策を短期的な「5 年程度」のスパンで考える時代は終わったということです。

⑥これまでの相続対策は、相続発生直前にタワーマンションを購入し、ほとぼりが冷めたら売却するという短期的な視点で行われることもありましたが、これからは、10 年、20 年という長期的なスパンで資産価値を維持し、安定した収益を生み出す「事業」として不動産を持つことこそが、最も確実な相続対策となります。

⑦都心の中古ワンルームマンションなどは、タワマンほどの劇的な評価減は狙えないかもしれませんが、毎月安定した家賃収入を得ながら、時間をかけてローンを返済し、純資産を着実に増やすというモデルが構築できます。

節税効果だけに依存せず、収益性という不動産本来の価値に基づいた投資は、税制改正の波にも揺らがない強さを持っています。これからの資産形成の主流は、派手な節税よりも、こうした堅実な積み上げ型へと回帰するのではないのでしょうか。

新ルールの下でも、ワンルームマンションは依然として、現金で持つよりも有利な評価額で資産を継承でき、かつ自分自身の老後資金も守ってくれる頼もしいパートナーであり続けるでしょう。

### 3. ■ 2026 年、マンションをめぐる法律はこう変わる！ 4 つのポイント 2026 年 1 月 12 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/390827?utm\\_source=newsmailmagazin](https://www.rakumachi.jp/news/column/390827?utm_source=newsmailmagazin)

#### 要約

1、区分所有法の改正で「管理不全マンション」への強制的な是正が可能に  
2026年4月施行の改正により、管理不全の専有部分・共用部分に対し、裁判所が管理人を選任して管理を代行できる制度が新設。  
決議の円滑化、利益相反の可視化、管理受託契約前の重要事項説明など、管理の透明性と合意形成を強化する仕組みが整備される。  
再生手法の多様化により、老朽マンションの再生が進めやすくなる。

2、民法改正で「共同親権」が選択可能に、親の責務や手続きが明確化  
離婚後、父母双方を親権者とする共同親権が選択肢として導入（ただしDV・虐待の恐れがある場合は単独親権が義務）。  
親権は「子の利益のために行使される」ことが明文化され、監護の分掌・養育費の優先回収（一般先取特権）なども整備。  
不動産取引では、誰の同意が必要かをケースごとに判断する必要が生じ、契約書式や確認フローの見直しが不可避。

3、法改正は「管理・合意・将来設計」を重視する不動産時代への転換点  
区分所有法と民法の改正は、単なる条文変更ではなく、マンション管理・家族法務・不動産取引の実務全体に影響。  
宅建試験・賃貸不動産経営管理士試験でも、裁判所関与や共同親権の理解が重要テーマに。  
今後の不動産判断は、制度の背景まで理解したうえで「持続可能な管理」と「適切な合意形成」を前提に行う時代へ移行する。

#### 概要

①4月施行の「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」の改正  
②民法の「親権」に関する改正法の施行もあります。

- 決議の円滑化
- マンション管理における利益相反の可視化
- 管理者受託契約前の重要事項説明
- 利益相反取引前の事前説明
- マンション特化型財産管理制度の創設

管理不全に陥った専有部分や共用部分について、裁判所が管理人を選任し、管理を行わせる制度が創設されました。「誰も動けない」状態にあったマンションでも、法的に管理主体を立てて是正を図ることが可能となります。

○マンションの再生手法の多様化

③民法改正は、「子の権利利益」を中心に、

- (1) 離婚後の共同親権を選択可能
- (2) 養育費の履行確保、
- (3) 親子交流（面会交流）の手続整備を一体的に行う

○親の責務と親権行使の目的の明確化

父母が子の人格を尊重し、年齢や発達に配慮して養育し、扶養する責務が明文化されました（民法 817 条の 12）。

また、親権は子の利益のために行使されるべきことが明確にされています（同法 818 条）。未成年者が関与する賃貸借、売買、相続、不動産処分では、単に親権者の同意を確認だけでなく、子の利益を踏まえた説明や合意形成が、紛争予防の観点から重要になります。

○離婚後の親権、共同親権を「可能」に

協議離婚では当事者の協議により、裁判離婚では裁判所の判断により、父母双方または一方を親権者と定めることができます。

ただし、DV や虐待のおそれなど、共同親権が子の利益を害する場合には、単独親権とすることが義務付けられています。

契約書式や本人確認フローは、共同親権があり得ることを前提に見直しが必要となります。

住宅ローン、賃貸借、売買の場面では、誰の同意が必要か、ケースごとに判断されることになります。

○共同親権下の意思決定ルール

親権は共同行使が原則ですが、急迫の事情や監護・教育に関する日常行為については、一方の親が単独で行使できることが明確化されました。

意見対立がある場合には、家庭裁判所が関与します。

不動産では、子の居所変更（転居）をめぐる判断に関与する場面が多く、親権と監護の分掌を正しく理解することが重要となります。

○監護の分掌と養育費の履行確保

離婚協議で定める事項として「監護の分掌」が明記され、監護者が定められた場合の単独権限や、非監護親権者による妨害の禁止が規定されました。

「監護」とは、子供の日常的な世話や教育を指します。

離婚に際し、父母がこの役割をどのように分担するかを取り決めるのが、監護の分掌です。これまでも監護者（日常的に世話をする人）を取り決めることはできたのですが、今回は分担できるようになる、という意味合いです。

養育費等については「一般先取特権」が付与され、ほかの債権より優先されることになったため、回収実効性が高められています。

④宅建試験・賃貸不動産経営管理士試験対策

○宅建試験対策

所在不明区分所有者除外や管理不全対応は、「裁判所関与」という制度趣旨の理解が鍵です。

共同親権は「原則」ではなく「選択可能」である点と、例外（DV 等）を正確に整理する必要があります。

す。

○賃貸不動産経営管理士試験対策

⑤今回の法改正は、単なる条文変更ではなく、「管理し、合意し、将来を設計する」不動産のあり方への転換を示しています。背景と制度をセットで理解することが、これからの不動産判断の質を左右することになるでしょう。

## 2. ■修繕積立金はなぜ不足するのか？ 2026 年 1 月 14 日

[https://www.miraikachiken.com/column/260114column\\_01/?utm\\_source=+newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=20260116](https://www.miraikachiken.com/column/260114column_01/?utm_source=+newsletter&utm_medium=email&utm_id=20260116)

### 概要

① 長期修繕計画の計画期間は何年が正しいか

国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば、「計画期間は、30 年以上で、かつ大規模修繕工事が 2 回含まれる期間以上」とされており、「5 年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す」ことが求められている。

②一方、マンションでは、おおよそ 35 年目以降に給水管更新工事が必要となるため、35 年目以降の修繕計画には、この給水管更新工事を見込む必要が生じる。

5 年後、10 年後の見直しの時には、給水管更新工事費用を計画に算入しなければならない。この時に段階増額方式による値上げ幅に加えて、給水管更新工事も含んだ修繕積立金に改定しなければ、積立金は不足することになる。

③本来、長期修繕計画を立案しようとするなら、70 年～80 年の計画を立案する必要がある。

超長期修繕計画ではコンクリートの劣化対策としてコンクリート中性化工事などが必要となるが、その費用については工事実績も少なく、計画値にどの程度反映させるべきかなどの詳細は、今後さらに調査研究が必要である。

④ 長期修繕計画に見込まれていない項目はこんなにある

(1)外構工事にかかる工事費用

(2)性能向上のための工事費用

(3)金利、物価上昇率

⑤ 解体費用も見込まれていない

(1)アスベスト（石綿）除去費用

(2)杭の除去費用

（久保 依子 マンションみらい価値研究所 所長）

## 1. ■住宅価格高騰と空家の増加という奇妙な状態をどう解釈するか 2026 年 1 月 15 日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion\\_00433/](https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00433/)



## 要約

1、住宅価格が高騰する一方で空き家が増える背景は「グローバル投資」と「高齢化・相続構造」の二重構造

都心0～10km圏では、投資用・二次的住宅・売却用空き家が増加し、世界的な大都市化と不動産投資のグローバル化が影響。

一方、10～20km 圏や郊外では、高齢者が不動産を抱えたまま亡くなることで「その他空き家」が大量発生している。

日本の税制・借家人保護・中古市場の弱さが、高齢者の住み替えを阻み、空き家を固定化している。

2、「需要が旺盛なのに空き家が大量にある」という非効率性は政策の歪みが生んでいる

相続税制が不動産保有を有利にし、既存住宅市場が機能せず、賃貸化も難しいため、住宅が市場に戻らない。

その結果、都心では価格が上がり続ける一方、周辺部では使われない住宅が増えるという“ミスマッチ”が拡大している。

3、解決策は「投機抑制＋空き家税＋高齢者の住み替え促進」で遊休資産を市場に戻すこと

フランス・カナダのように、放置空き家だけでなく投資家保有の未利用住宅にも課税する「アンダーユースドタックス」が有効。

神戸市のタワマン空き部屋課税のように、固定資産税の軽減特例を外す方法も検討価値がある。

相続税制の見直し、中古市場の活性化、借地借家法の改善により、高齢者が住宅を手放しやすくし、都市の住宅循環を正常化することが必要。

## 概要

①現在進行しているとされる住宅価格の高騰は、「不動産投資のグローバル化」と「世界的に進んでいる大都市（スーパースター都市）化」を背景としたものだろう。

産業構造の転換に伴い必然的に大都市化が起きていること、人口減少が進む日本ではグローバルなヒト・モノ・カネの受け入れを進めざるを得ないこと、そもそも不動産投資から「投機的」なものを切り分けることが非常に難しいことなどを勘案すれば、アフォーダビリティ・クライシスへの対応として「バブル期」に行われた「投機的取引を抑制する」様々な強い介入は、いわゆる角を矯めて牛を殺すことになりかねない。

②次に、日本で起きている「奇妙な現象」に注目しよう。

東京圏において、空き家住宅が89.8 万戸、うち賃貸・売却用および二次的住宅を除く空き家が21.5万戸も存在している。

③東京大都市圏の都心からの距離帯別に 2018～2023 年にかけて、どのような住宅が増加したかを住宅土地統計調査に基づいて作成した図で見よう。

都心から0～10 km圏内では2 次的住宅、賃貸、売却用の空家、10～20 km圏内では放置されたその他空家の増加率が際立って高い。30km 以遠の距離帯でもその他空家が大きく増加している。

④なぜ、大都市に旺盛な需要と遊休不動産が併存しているのか。

0～10 km圏内の 2 次的住宅、賃貸、売却用空家の増加は、「グローバル投資も含めた東京への不動産投資」が原因になっている可能性が、高齢化が進む 10～20 km圏内では、相続の大量発生に伴う放置される空家の発生をもたらしている可能性が考えられる。

日本では高齢者に過剰な不動産を保有させてしまう傾向があることが指摘されてきた。不動産で相続させた方が税制上有利な構造があること、また既存住宅市場が機能していないため、高齢者が子どもが巣立った広すぎる住宅を適正な価格で売却できないこと、強すぎる借家人保護が行われているため賃貸化もできないとして、亡くなるまで住宅を抱え込ませる構造として日本には存在する。その場合、住宅価格が上昇している地域でも、高齢者の死亡とともに遊休化した空家が大量に発生する。

⑤日本の生産性を維持し、国民の豊かな生活を維持するためには、大都市へのヒト・モノ・カネの流入を抑制することは避けるべきだろう。

大都市化を前提としながら、国民や社会にとって深刻な事態を招来するであろう問題を絞って、「遊休資源が存在する中の価格高騰」といった明らかに非効率な状態を是正することに政策資源の投入を集中させるべきではないだろうか。

⑥現在の空き家対策は、管理不全の「放置されている空き家」のみを対象としているが、フランスやカナダで実施されている「アンダーユースストックス」のように、放置された空き家だけでなく投資家等が保有する住宅にも空き家税を課すことも一案だ。

神戸市で検討されているタワマンの空き部屋課税も興味深い。

住宅用地であれば固定資産税が 6 分の 1 に軽減される特例措置の対象外とすることでも、住宅の供給は増えてくるだろう。

⑦さらに「高齢者に死亡時点まで住宅を抱え込ませることが有利な環境」をつくり出している相続税制、中古住宅市場の機能不全、借地借家法による行き過ぎた借家人保護を改善することで、高齢者の住宅資産を市場に戻していくことも検討すべきだ。

大都市圏への人口流入は引き続き続いていく。

日本全体では人口減少するが、大都市化を前提としてマッチングを含む住宅政策を考え、都市機能を持続可能なものにし、日本の成長のエンジンにしていけることが求められている。

(LIFULL HOME'S 中川雅之)



---

## その他

---

### 13. ■「田舎の実家」を処分しなかった人に訪れる末路…週刊現代 2025 年 12 月 31 日

<https://gendai.media/articles/-/161926>

#### 要約

1、田舎の実家は「放置＝コスト増・リスク増」。売却か活用か、早めの判断が不可欠  
古民家カフェや民泊などに転用できる可能性はあるが、主体的に経営に関わる必要があり難易度は高い。売却できない場合は固定資産税を払い続けることになり、更地にすると税額が最大 6 倍に跳ね上がるため、建物を残す方がコストは低い。

ただし老朽化が進むと「危険空き家」に指定され、建物があっても住宅用地特例が外れ、固定資産税が 6 倍になるリスクがある。

2、郊外の不動産は「賃貸・民泊・オフィス化」など活用の幅が広く、収益化の余地が大きい  
大都市から車で数十分の立地なら、数百万円のリフォームで月 5 万円前後の賃貸収入が見込め、利回り 10%も可能。観光地近くなら民泊の方が高収益になるケースもある。  
都市部なら小規模オフィスとして貸し出す選択肢もあり、売却より収益化の方が有利な場合もある。

3、売却するなら「適正価格の把握」が必須。放置するほど価値は下がる  
不動産はすぐ売れないため、3～6 か月は見込む必要がある。  
近隣の売却価格を定点観測し、買い叩かれないよう相場を把握することが重要。  
実家は時間とともに価値が下がるため、先延ばしにせず早めに結論を出すことが望ましい。

#### 概要

##### ①田舎×戸建て。

なかには、古民家カフェや農業体験民泊施設などに改修することで、収益を生み出せる物件もある。  
ただし、主体的に経営にかかわらないといけないのが難点だ。そう考えると、売れるときに売ってしまうのも手だろう。

引き取り手がいない場合は、現れるまで待つ以外にない。その場合のコストは固定資産税だ。建物があれば、住宅用地の扱いになるため固定資産税が比較的安くなるものの、逆に潰して更地にすると非住宅用地の扱いとなって、土地に最大 6 倍の固定資産税がかかる。コストを抑えるためには建物を残しておくのがいい。

##### ②だが、注意点もある。価値住宅株高橋正典氏

「あまりにも古い建物は、倒壊の危険性もあり、放置しておくだけで近隣に迷惑がかかる可能性もあります。自治体が『倒壊などの危険性がある』と指定した物件に関しては、たとえ住宅が建っていても土地の固定資産税が最大 6 倍になるので対策が必要です」

③郊外はどうか。

郊外×マンション、郊外×戸建ていずれも、活用方法の選択肢は広い。

もっとも理想的なのは、やはり賃貸に出すことだろう。

榊淳司氏

「たとえば、大都市から車で数十分くらいの不動産であれば、数百万円のリフォームをすることで、月 5 万円前後で貸せる可能性があります。固定資産税は賄えるでしょうし、月々のお小遣いにもなる。仮に修理に 500 万円かかっても、月 5 万円の収益を生み出せるのであれば、年間 60 万円の収入です。諸経費を引いて、50 万円としても、500 万円の投資に対して、年間の利回りは 10%にもなります。

また立地によって、活用法は多岐にわたります。たとえば観光地の近くであれば民泊施設として使ったほうが、賃貸よりも収益が見込めることもあります」

④都市部の不動産ともなれば、小規模オフィスとして貸し出すことも可能だ。あるいは、不動産価格が上昇する今のタイミングで現金にしまうのもいい。ただし、売りに出すときは、買い叩かれないように注意したい。

深谷氏

「不動産はすぐに売れるものではありません。普通の物件であれば短くても 3 ヶ月～半年程度は見たほうがいいでしょう。ポイントは、適正価格を勉強することです。近場の物件や、似たような条件の物件がいくらで売りに出ているのかを、インターネットで調べ、定点観測してください。不動産会社の言いなりになって安く売ることのないように、くれぐれも注意しましょう」

活かせるポテンシャルがある実家でも、時を経るごとに静かに価値は下がり続ける。答えを先延ばしにせず、なるべく早く結論を出したい。

(「週刊現代」2026 年 1 月 5 日号)

## 12. ■年金月 32 万円・70 代夫婦…タワマン住み替えで見た〈老後の現実〉2026 年 1 月 11 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/74890>

### 要約

1、郊外戸建てからタワマンへの住み替えは「快適さ」と引き換えに固定費が重くのしかかる夫婦は老朽化した戸建ての維持負担から解放されるため、駅近・医療機関や商業施設が揃うタワマンへ移住。しかし入居後は管理費・修繕積立金・駐車場代・共用施設費など“毎月必ず出ていく固定費”が想定以上に家計を圧迫した。マンション特有の規約や管理組合対応など「自由度の低さ」も精神的負担になった。

2、年金月 32 万円でも「じわじわ効く支出」が老後の安心を削る

家計の固定費増により、医療費・介護費に回せる余力が減少。

外食を控える、共用施設の利用を減らす、口座を分けて支出を可視化するなど生活の見直しが必要に。将来の認知機能低下に備え、任意後見や財産管理委任契約の検討も始めている。

3、老後の住まい選びは「快適さ」よりも“持続可能性”が鍵

タワマンへの住み替え自体は後悔していないが、「場所が良ければ最高の老後になる」という単純な話ではないと実感。重要なのは、快適さが何年続くか、医療・介護局面で家計が耐えられるかという長期的視点。老後の住まいは“維持できる暮らし”を軸に設計する必要がある。

## 概要

①「もう戸建てはしんどくてね。階段も庭も、気づいたら“やらなきゃ”が増えていくんです」首都圏に暮らす元会社員の西岡孝之さん（仮名・75 歳）と妻の恵子さん（仮名・73 歳）。子どもは娘が 1 人。娘夫婦は同じ都内に住み、仕事と子育てで忙しい日々を送っています。

②夫婦が手放したのは、郊外の戸建て。築 30 年を超え、屋根や外壁、給湯器など修繕の話が立て続けに出てきました。特に冬場は負担が増えます。

検討したのが、駅近のタワマンションでした。コンシェルジュがいること、オートロックや管理体制が整っていること、何より病院やスーパーが徒歩圏内にあることが決め手でした。

③夫婦の年金は、企業年金を含めて月 32 万円ほど。現役時代の貯蓄もあり、住み替え費用は戸建ての売却代金と手元資金で賄いました。

ところが入居後、家計をじわじわ圧迫したのは、住まいに紐づく固定費でした。管理費、修繕積立金、駐車場代、共用施設に関わる費用。加えて、住み替え後に発生した家具家電の買い替えや、細かなオプション費用も積み重なります。

「戸建てのときは“壊れたら直す”だったけどマンションは毎月必ず出ていく。これが思ったより効きました」

さらに、マンション特有の“見えない負担”もありました。規約による制限、近隣への配慮、管理組合の議題——「自由に暮らす」というより、「ルールの中で暮らす」感覚です。

④固定費が増えれば、医療費や介護費に回せる余力は減ります。

「年金月 32 万円なら余裕でしょと言われることもあります。でも、固定費が増えると、心の余裕が減る。怖いのは、じわじわ効いてくることです」

夫婦は今、生活を見直しています。外食は減らし、共用施設の利用も最低限に。将来の介護に備えて、使う口座と“触らない口座”を分け、支出の見える化を始めました。

また、もしもの時に備えて、任意後見や財産管理委任契約といった制度も調べ始めています。認知機能が落ちたとき、資産があっても意思決定ができないと困るからです。

「タワマンに住み替えたことを後悔しているわけじゃない。でも“最高の老後”って、場所だけで決まるものじゃないんだなと思いました」

⑤「快適さにお金を払う」こと自体は間違いではありません。ただ、その快適さが何年続くのか、医療や介護の局面で家計が耐えられるのか——“持続可能性”まで含めて設計しておく必要があります。

(THE GOLD ONLINE 編集部)

## 11. ■ 築 30 年マンション「レタス工場」に！？ 墨田区で“食べるリノベ” 2025 年 12 月 25 日

<https://sotokoto-online.jp/food/27142>

### 概要

①「えっ、エントランスでレタスが育ってる……？」そんな不思議な光景が、東京・墨田区の賃貸マンションで現実になろうとしています。

東急不動産、千葉大学、そしてリノベる。という異色のタッグが仕掛けたのは、なんと共有スペースを「街中植物工場」に変えてしまうという大胆なプロジェクト。

ただ住むだけじゃない、レタスを通じて隣人と繋がる“令和の長屋”とも言える新しい暮らしのカタチに迫ります。

②墨田区墨田三丁目にある築 30 年の賃貸レジデンス。

千葉大学デザイン・リサーチ・インスティテュート（dri）が監修した共有スペース「GardEN（ガーデン）」。

ここは庭（Garden）と縁（EN）を掛け合わせた造語で、未活用だった集会室が、キッズスペースやワークコーナーを備えた可変型シェアスペースへと激変。

さらに、家具と一体化した水耕栽培ユニットが設置され、入居者や地域住民が日常的に植物と触れ合える環境が整いました。

③「街中植物工場」では、レタスやハーブがすくすくと育ちます。最大の見せ場は、6 週間に 1 度開催される「レタス会」。収穫したばかりのみずみずしいレタスをその場でサンドイッチなどにして味わうこのイベントは、孤食や近隣トラブルといった現代の社会課題に対する一つの回答です。

12 月には「こども食堂」とのコラボイベントも実施され、多世代、さらには外国籍の家庭も含めた地域包摂の場として機能し始めています。

「一緒に植物を育てる」という共同作業が、災害時の助け合いにも繋がる強固なコミュニティを育てています。

④1 階にはコインランドリーも併設され、家事の負担を減らす「便利さ」と、植物と触れ合う「心のゆとり」が見事に両立されています。2026 年 1 月からは「こども食堂」も本格スタート。

墨田区の下町情緒と、最新のテクノロジーが融合した、都市型集合住宅の新たなスタンダードがここにあります。

## 10. ■ 65 歳以上のみ入居可能】都営住宅「シルバーピア」とは？ LIMO 編集部 2025 年 12 月 25 日

<https://limo.media/articles/-/106203>

## 要約

1、高齢者向けに設計された都営住宅で、手すり・緊急通報装置・相談室など“安心の仕組み”が整備されている

シルバーピアは65歳以上のみ入居可能な高齢者向け住宅で、手すり・緊急通報装置・生活相談室などを備え、エレベーター付き。

団地内にはワーデン（生活協力員）や LSA（生活援助員）が常駐または通勤し、安否確認や緊急対応を行う。併設の「高齢者住宅サービスセンター」と連携し、生活支援体制が整っている。

2、入居資格は厳格で、都内在住3年以上・65歳以上・住宅困窮などが必須

単身者向けは「65歳以上・都内3年以上居住・単身・住宅に困っていること」。二人世帯向けは「65歳以上の同居親族がいること・所得基準内」などが追加。暴力団員でないことも共通条件。

3、競争倍率は非常に高く、単身者向けは80倍超という“狭き門”

単身者向け：募集30戸に対し2446人（倍率81.5）。

二人世帯向け：募集8戸に対し272人（倍率34）。

全体平均でも71.5倍と、都営住宅の中でも特に人気が高い。

## 概要

①シルバーピア（高齢者集合住宅）とは、室内に手すりや緊急通報装置等、高齢者に配慮した設備を設置し、生活相談・団らん室などの便民施設も併設した、エレベーター付きの住宅のことを指します。

単身者向きの住宅と、二人世帯向きの住宅があります。

入居者が65歳以上であることから、入居者の安否の確認や緊急時の対応、入居に関する情報提供などのためにワーデン（生活協力員）、または LSA（生活援助員）が団地内に居住または通勤しています。

ワーデンまたは LSA は、区や市、町が派遣するもので、区や市、町の定めにより入居者に費用負担が発生する場合もあります。

「高齢者住宅サービスセンター」が、住宅に併設または隣接、近接しています。

### ②【単身者向】「シルバーピア」入居資格

65歳以上東京都内に継続して3年以上居住していること 配偶者がいないこと、かつ単身で居住していること 住宅に困っていること 暴力団員でないこと

### ③【二人世帯向】「シルバーピア」入居資格

- ・65歳以上
- ・東京都内に継続して3年以上居住していること
- ・65歳以上の同居親族がいる
- ・所得が定められた基準内
- ・住宅に困っていること 暴力団員でない

1人 0円～189万6000円（0円～256万8000円）

2人 0円～227万6000円（0円～294万8000円）

6人 0円～379万6000円（0円～446万8000円）

#### ④倍率

- ・単身者向シルバーピアの倍率 募集戸数「30」に対し、申込者数「2446名」81.5
- ・2人世帯向シルバーピアの倍率 募集戸数「8」に対し、申込者数「272名」34
- ・シルバーピアの平均倍率 募集戸数「38」に対し、申込者数「2718名」71.5

### 9. ■ 相続マンション即売却に追徴課税 1,500 万円が課されたワケ 2026 年 1 月 29 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/75313>

#### 要約

- 1、相続直後のタワマン売却は「節税目的」と疑われやすく、評価額の否認につながる  
絢香さんは父の相続で取得した都心タワマンをすぐ売却したが、  
〈相続→短期売却→大きな売却益〉という流れが税務署に「相続税圧縮の意図」と判断された。  
結果として相続税評価が否認され、過少申告加算税・延滞税を含め約 1,500 万円の追徴課税に。
- 2、問題は「売却そのもの」ではなく、相続前後の経緯や設計が説明できなかったこと  
税務署は、取得理由・相続後の扱い・資産全体の構成など“ストーリー”を重視する。  
「節税目的ではない」は通用せず、合理的な保有理由や売却理由が整理されていないと否認リスクが高まる。相続後すぐ売の場合は、健康・家庭事情・管理負担などの明確な理由が必要。
- 3、否認を避けるには、相続前からの設計・記録・実態づくりが不可欠  
取得理由の整理、相続後の一定期間の保有実績（居住・賃貸・管理記録）などが重要。  
タワマン 1 戸に資産が偏る構成や、時価と評価額の乖離が大きいケースは特に危険。  
相続税だけでなく二次相続まで見据えた「相続設計」と、専門家の助言記録が強い証拠になる。

#### 概要

##### ①相続実務士・曽根恵子氏（夢相続 代表取締役）

父親の相続で都心のマンションを相続した絢香さん（40 代仮名）相続直後に売却。

自分では住む予定がなく、管理の負担も大きい。現金にしておいたほうが安心だと考えた、相続税の申告も、不動産の譲渡税の申告も同じ税理士に依頼。その税理士から「相続税の税務調査が入る」と連絡がきました。調査で指摘されたのが、「タワマン節税を目的とした相続ではないか」という点でした。

②「父がセカンドハウスとして使う目的で購入したもので、節税目的ではありません。相続後も、自分では住まないの、深く考えずに売却しただけです」

税務署が問題視したのは、次の事実でした。

- ・相続で取得
- ・短期間で売却
- ・売却益が非常に大きい

結果として「相続税を不当に圧縮したのではないか」と認定された。

相続税申告時に用いていた不動産評価は否認され、評価の見直しを指摘されることに。結果として、過少申告加算税と延滞税が課され、追徴課税は約 1,500 万円にものぼる。

③ここで重要なのは、売却そのものが悪いわけではないという点です。

問題なのは、

- ・なぜその不動産を持っていたのか
- ・相続後、どう扱うつもりだったのか
- ・全体の相続設計の中で、どう位置づけられていたのか

これらが整理されないまま相続を迎えてしまったことなのです。

税務署は、相続前後の経緯、売却までの期間、家族構成や資産全体をセットで見えています。

④追徴課税約 1,500 万円が確定、さらに、父の代襲相続人として祖母の相続問題が控えており、代償金を負う可能性も高い状況です。

支払う現金がなく、母親から借りるしかないという現実も重なっています。

- ⑤相続対策で本当に大切なのは、
- ・その財産をいつ・誰が・どう使うのか
  - ・相続税だけでなく将来の売却
  - ・二次相続まで見ているか

単発の節税ではなく、「相続の設計」が問われます。

⑥この事例が教えてくれること

- ・相続直後の売却は、税務署に強くチェックされる
- ・「節税のつもりはなかった」は通用しない
- ・タワーマンションは相続後の扱いまで含めて設計が必要
- ・相続は、終わってからでは遅い

⑦税務署に否認されないための【実務ポイント】

(1) 相続前から「取得理由・位置づけ」を整理しておく 本来必要だったこと

- ・なぜそのマンションを保有していたのか
- ・相続後、どう扱う想定だったのか
- ・他の財産とのバランス

→相続全体の中での「役割」を説明できる状態

(2) 相続直前・直後の売却を避ける（または理由を明確にする） 安全ライン

- ・相続後すぐ売却しない ・すぐ売るなら合理的理由を残す 例えば、
- ・居住予定だったが健康・家庭事情で断念
- ・管理・修繕費の急増
- ・想定外の市場環境変化

→「節税以外の理由」が説明できること

(3) 相続後も“一定期間”は実態を作る 税務署が見るのは

・居住したか ・賃貸に出したか ・管理・修繕・収支の実績

→「保有していた証拠」を残す

(4) 1 物件だけに極端に依存しない 否認されやすい構造

・財産の大半がタワマン 1 戸・他に合理的な分散がない

・本来の設計

・金融資産・不動産を分散

・タワマンは一部に留める

→「タワマンだけが浮いていない」構成

(5) 時価と評価額の乖離が“過度”でないこと 危険ゾーン

(6) 相続税だけでなく「次」を見ていたか

(7) 専門家の関与と記録があったか 強い証拠になるもの

・相続対策メモ・事前シミュレーション・税理士・コンサルの助言記録

→「あとから作った説明」は弱い

## 8. ■ 空き家対策へ法改正相次ぐ 不動産の相続と管理 2026 年 1 月 1 日

<https://www.townnews.co.jp/0301/2026/01/01/818501.html>

### 概要

①申請期限は相続の開始および所有権を取得したと知った日から3年以内。

遺産分割が成立した場合も成立日から3年以内の申請が義務付けられている。

正当な理由なく登記を怠った場合は10万円以下の過料の適用対象となる。

②相続登記が完了し所有者が明確であっても、放置され空き家となっているケースもある。

その原因の一つとなっているのが、住宅用地の固定資産税を最大6分の1に減額する特例。

税金を抑えるために空き家を放置しているケースがある。

「空家等対策特別措置法」が23年に改正された。倒壊する危険がある「特定空家」予備軍として「管理不全空家」区分が新設。「特定空家」「管理不全空家」に指定されると、自治体による指導や勧告が行われる。

所有者が勧告に従わず、状況が改善されない場合には減税特例が解除され、実質的な税負担が大幅に増加する可能性がある。

## 7. ■ なぜ、コンクリート構造物は劣化するのか？ 単純な原因 2026 年 12 月 30 日

<https://gendai.media/articles/-/161711>



## 概要

①岩城一郎『日本のインフラ危機』の一部を抜粋・編集

コンクリート構造物の病気の原因は、じつは単純です。

主にコンクリート中の何かが膨らむことでコンクリートに引っ張る力が働き、引っ張る力に弱いコンクリートにひび割れが生じたり、剥離するなどして劣化していくのです。

②まずは劣化の状況について点検や調査からさまざまな情報を収集します（劣化現象の把握）。次に、得られた情報をもとに、どのような病気にかかっているかを判断（劣化機構の解明）病気を治すための治療方法を提案します（対策の提案）

（岩城 一郎 日本大学工学部工学 研究所長・土木工学科教授）

## 6. ■ 40 年団地、快適に冬を過ごすコツ 4 つ。ユニクロ上着スキー用靴下 2026 年 1 月 4 日

<https://esse-online.jp/articles/-/35590>

## 概要

①1：家専用の防寒着を着る

私は、家の中でも部屋専用のユニクロの「パフテック」を着ています。ファスナーを上まで閉めると首元までおおわれて体感温度がぐっと上がり、暖かく過ごせます。ズボンの中には、毛足が長い裏起毛のレギンスを仕込むと腰回りも冷えません。

2：足元を温めて寒さを和らげる

モンベルのスキー用靴下です。氷点下で履くためにつくられているので、普通の靴下とは暖かさが段違い。デスクワーク中は、さらにひざかけをプラス。足首からひざまでをおおうだけで、寒さの感じ方がかなり変わります。

3：寒さを感じたら「白湯」or「筋トレ」

水筒に熱いお湯を入れておき、カップに移して少しずつ飲んでいきます。こまめに口にすることで、体の中からじんわり温まります。体を内側から温めると持続力があると感じています。また、1 時間に 1 回を目安にスクワットなどの軽い筋トレも習慣に。体がポカポカするだけでなく、筋肉も鍛えられますし長時間座り続けるのを防げるので、一石三鳥です。

4：「広く」ではなく「近く」を温める

わが家では、ダイキンのセラムヒートが大活躍。夫用・私用で 2 台使っています。ポイントは出力を最小限にして、自分の近くだけを暖めること。空気の乾燥も気になりませんし、体の芯から温めてくれる感じがします。

（松尾千尋 団地育ち・団地暮らしのアラフォー）

## 5. ■ 悪徳不動産屋はこんな言葉であなたをダマしにかかる……週刊現代 2026 年 1 月 15 日

<https://gendai.media/articles/-/162160#>

## 概要

### ①グローバルトラスト不動産株式会社代表取締役の榎谷浩太氏

「『買いたいお客さんがいるので、ぜひウチに任せてください』と言う営業マンは要注意です。実際はそんなお客さんはおらず、手間と時間だけとられて、なかなか買い手が見つからないケースが多々あります。マンションであれば『あなたの家を買いたい人がいます』というチラシが来ることもありますが、これも実際には買い手はいません。チラシは、不動産会社が物件を売りたい人にとって契約をもらうための「餌」なのです」

### ②不動産売却アドバイザーの山中英紀氏

「根拠もなく、あまりにも高すぎる査定金額を出して『ぜひ、ウチに任せてください』と言う不動産会社は要注意です。自社で仲介契約をしてもらいたい不動産会社のなかには、相場の 1・5 倍の金額を提示する会社もあります。でも、実際はその金額では売れず、後になってズルズルと値下げされてしまうのです。『お宅を売るためにハウスクリーニングや飾りつけをして、無料できれいにします』と勧誘してくる不動産会社もやめたほうがいいでしょう。費用の分を取り戻そうと、買い主に味方して売却価格を値引きしてくるからです」

（「週刊現代」2026 年 1 月 19 日号）

## 4. ■ マンション投資で横行「ローン詐欺」騙しの手口 天田 浩平 2026 年 1 月 12 日

<https://gendai.media/articles/-/160907>

### 要約

1、「キャッシュバック付き販売」は、実態は“オーバーローン詐欺”で購入者も共犯扱いになる危険が高い  
本来 3000 万円の物件を銀行には 3400 万円と偽って申請し、融資の一部（100～200 万円）を購入者へ“秘密のキャッシュバック”として戻す手口。

これは銀行を欺く不正融資であり、発覚すれば購入者も共犯として一括返済を求められる可能性が極めて高い。営業マンが「銀行には内緒で」と言った時点で完全にアウト。

2、「即決なら値引き」も危険サイン。比較検討させないための典型的な誘導

最初から値引き分を上乗せした価格を提示し、「今だけ特別」と演出して契約を急がせる。

他社比較や冷静な検討をさせないための常套手段で、値引き後でも割高なケースが多い。

資料を持ち帰らせない、即決を迫る業者は要注意。

3、合法的な“ギフト券キャンペーン”と違法な“契約条件のキャッシュバック”は本質がまったく異なる  
面談だけでギフト券を渡すのは広告宣伝費であり合法。

しかし「契約と引き換え」「銀行に秘密」のキャッシュバックは完全に違法領域。

投資家が知らぬ間にローン詐欺の片棒を担がされるリスクがある。

## 概要

①最近、目立ってきた手口の中でも特に悪質で、投資家が「ローン詐欺」の共犯にさせられる可能性のある営業トーク。

それが、オーバーローンへの巧妙な手口。

「この物件を買ってくれたら、100万円～200万円をキャッシュバックします」

②しかし、このカラクリはこうです。

本来3000万円で売べき物件を、銀行には「3400万円の物件」として申請し、満額の融資を引き出します。そして、銀行から振り込まれた3400万円のうち、上乗せした400万円から、業者と結託して200万円を顧客に戻す（バックする）のです。

③銀行を騙して不正に融資を引き出す行為であり、もし発覚すれば、購入者は「共犯」として融資の一括返済を求められる可能性が極めて高いです。ですから、「銀行に秘密」という言葉が出てきたら、その営業マンは即刻切ったほうが身のためです。

④面談するだけで「ギフト券5万円プレゼント」というキャンペーンは、似ているようで本質が違います。ギフト券は「契約しなくても」もらえるものであり、広告宣伝費の一環です（もちろん、その原資も最終的には物件価格に乘せられています）。

しかし、契約と引き換えに行われる「銀行に内緒の」キャッシュバックは、完全に違法な領域に踏み込んでいるのです。

⑤「本日決めていただけるなら、特別に50万円お値引きします」

しかし、この「即決条件の値引き」も、警戒すべき言葉の一つです。この言葉の裏には、お客様にその場で契約させ、他社との比較検討の機会を奪おうとする、営業マンの強い意図が隠されています。

最初から値引き分を上乗せした価格を提示して、さも特別なサービスであるかのように見せかけ、値引きを演出してお得感をあおるケースはよくあります。その値引き後の価格こそが、本来の適正価格か、あるいはそれでもまだ割高かかもしれません。

物件の条件、あるいは会社のサービス内容に自信がないため、お客様が他社の話を聞きに行く前に、何としてでもその場で契約を結んでしまいたい。その焦りが、「今だけ」「あなただけ特別に」といった限定的な言葉を使った値引き提案となるのです。

これは、悪質な業者が「資料を持ち帰らせない」と同じ論理です。冷静に調べられたら、不利な点や割高な点が一瞬でバレてしまう可能性があるからです。

（天田浩平著『東京〈中古〉マンション投資の教科書』）

### 3. ■特殊清掃業者が明かす「孤独死よりも大変」な現場。SPA 2026年1月14日

<https://nikkan-spa.jp/2138916#>

#### 要約

1、吐瀉物・排泄物の清掃は「孤独死よりも大変」なケースが多く、共用部や個人宅で頻発  
泥酔者がエントランス・廊下・エレベーターに吐くケースが月2～3件あり、夜間の緊急対応も多い。  
歩きながら複数箇所に吐く例もあり、感染リスクがあるため徹底清掃が必要。

オフィスビルでは人糞が壁や床に付着する事例もあり、カーペット交換など高額になることもある。

2、介護困難な高齢者・障害者宅では、生活動線全体が排泄物まみれになる深刻な現場も自力で排泄・入浴ができない人の家では、玄関～寝室まで便が広がり、臭気が外まで漏れるケースも。木材に染み込んだ臭いは清掃だけでは除去できず、フルリフォームが必要になることもあるが、費用負担が難しい場合が多い。本人の意思確認が難しく、対応が遅れるほど汚染が進行する。

3、鳩の巣・死骸・糞の清掃も過酷で、感染症リスクや法規制が絡む  
ベランダや高架下に鳩が住み着き、糞や死骸が大量に堆積するケースが多い。  
鳥獣保護法の関係で自治体との調整が必要で、細菌リスクも高く、防護服での作業が必須。  
鳩が突然飛びかかってくるなど危険もあり、精神的負担も大きい。

## 概要

①YouTube チャンネル「特殊清掃チャンネル」を運営している鈴木亮太さん

「月に2?3件は吐瀉物の清掃が入りますね。泥酔してしまって自分のマンションのエレベーターやエントランスなどの共用部分などの動線で吐いちゃって……清掃して欲しいといった相談です。自分で掃除できるレベルじゃないから急ぎでお願いします、みたいな。依頼主は本人や住人のクレームに対応した管理会社ですが、個人からの依頼の場合、バレたときに清掃費用以上の額を請求されるのではないかとという危惧があるみたいで、見つかる前に処理をしたいとの要望ばかりです。共用部分で吐いて、そのまま寝ちゃって、起きてから冷静になって電話がくるパターンが多いですね。夜間に緊急対応することも多いです」

②「一箇所だけ吐いている場合はその箇所だけ清掃すればいいんですが、歩きながら何箇所も吐いてしまってるケースも多いんですよ。エントランス、エレベーター、廊下って。タワマンとかは毎月の共益費に清掃費用が入ってる場合が多く、あまり依頼がこないのですが、管理費が安い普通の分譲マンションとかは、清掃費用は個人負担の場合が多く、清掃依頼がよくきます。吐瀉物となると感染性的の場合もありますし、きちんとして清掃しなくてはいいじゃないですか。だからその分費用もかかります。繁忙期のようなものもあって、夏場と冬の忘年会シーズンになると依頼がグッと増えます」

③「オフィスビルの廊下に汚物が落ちてたという問い合わせがあったんです。現場に行ってみると、人糞らしきものが廊下やら壁やらにべっとりとついていて……嫌がらせなのかなんなのかわからないんですが、どうやらテナント利用者に精神的に不安定な方がいらっしゃるって、その方なのではと……。清掃の際に、そこが硬い材質だったら水を使って清掃できるんですけど、オフィスビルだと床がカーペットの時があるんですよ。場合によっては交換しなくてはいけなかったり、そうすると費用は上がりますね。犯人に請求できないと、管理会社が負担することになるので、泣き寝入りになっていることも多いです」

④自分ではうまく排便・排尿ができない人の清掃も稀にあるという。

「一人で生活ができなくなってしまった方で、これから自宅での介護サービスを導入することになった現場で、このままだとヘルパーさんを派遣できないくらい、汚れてしまっているケースがありました。玄関からトイレ、寝室の動線まで、全てが便だらけになっていました。臭いもかなり強烈で、家の外にも漏れている状態で……。換気扇のダクトから出てくる臭いも便になっていましたね。近所からのクレームも出てるけど、住んで

る本人が障害を持ってる方なので、言いづらいという面もあったようです。依頼の際は自治体が対応したようですが……」

⑤長年染みついた便の臭いが清掃ではどうにもならない場合もあるという。

「住宅って、フローリングや柱など、ほとんどが木で作られているので、内側の染み込んだところまでは処理がしきれないことがあるんです。最悪の場合、フルリフォームの提案をしないといけな。でも、障がい者の方だとそこまでの費用が捻出できなかったりする現実があるので……。なので、なるべく清掃のみで、なんとかしてはいけなので、けっこう骨が折れる作業ではあります」

⑥本人の許可どれも難しいことが多く、話がうまくまとまるまでに、どんどん便の層が厚くなっていくようだ。

「うちの従業員も汚物系は得意・不得意があって、孤独死の臭いは耐えられるけど、人間の糞便の臭いは耐えられないとかありますよね。これって生理的な問題なので、どうしても難しい時はあります。いくら防護服を着ていても想像してしまって、結局長い時間入るのができなくなってしまうことはあります。仕方がないことですが、依頼主さんもうまく着替えができず、服に糞尿がついているんです。一人ではうまく風呂に入れなかつたりするので、大変ですよね。本人もうまく感情表現ができなかつたりしますが、綺麗になるなら綺麗にしたいという意思表示をはっきりしてくれる方もいます」

⑦「マンションやベランダに鳩が住み着いちゃって、糞まみれになったので掃除して欲しいという案件も多いです。薬剤を撒いてコンクリートを削ったりして清掃する。それだけならいいんですが、かなり厳しい現場もあります。たとえば、高架下って鳩の巣になってますよね。そこの清掃を頼まれたことがあって、ハシゴで登るとちよとしたトンネルみたいになってるんですよ。そこを歩いていくと鳩の巣があるのですが、鳩の死骸とか糞とかが一面に広がっている時があって……。そこの清掃は骨が折れます。鳩の死骸って、処理する時に鳥獣保護法が絡んでくるので、自治体と相談しながらやっていかなくてはいいんです。また、鳩ってたくさん細菌を持っているので防護服を着ていくんですけど、動物なので動きが予測できないんです。突然、こちらに向かって飛びかかってきたりするので、かなり怖いです。腕でガードをしながら奥の方へ入っていくのが大変です。習性を理解すれば大丈夫なんですけど、全然慣れないんですよ」

## 2. ■アルコーブとは？ マンション設置メリットや玄関ポーチとの違い 2026 年 1 月 16 日

<https://manabu.orixbank.co.jp/archives/573>

### 概要

①アルコーブとは英語の alcove という単語で「くぼみ」という意味を持ち、建築用語で壁の一部を後退させた空間全般を指します。壁を凹ませることで、空間に独立性や奥行きを生み出す技法として世界中のさまざまな建築物で採用されてきた。

②マンションアルコーブとは、共用廊下から玄関前にくぼみを作ったスペースを指します。共用廊下の一部を後退させて玄関扉の前に小さな空間を設けることで、居住空間と共用部分との間に緩衝地帯を作り出す技法です。

③アルコーブは共用廊下の延長として門扉がなく、玄関ポーチには門扉が設置されることが多い点です。玄関ポーチはベビーカーや自転車などの私物を置けることが多い一方、アルコーブは住人全員の共有ス

ースとして、個人で自由に物を置いたり装飾したりすることができないケースも多いです。アルコーブは共用部分として扱われることが多い一方、玄関ポーチは専用使用権が設定されることが一般的です。

④共用部分のため使用制限がある（借主目線）

建築・設置コストが増加する（貸主目線）

清掃・管理費負担が増加する（貸主目線）

## 1. ■「アフォーダブル住宅 東京都が新たに 1200 戸を供給へ TBS テレビ 2026 年 1 月 15 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2403973?display=1>

### 概要

①東京都はきょう（15 日）、来年度からの 6 年間で新たに 1200 戸の「アフォーダブル住宅」を供給する方針を明らかにしました。

「手ごろな価格で住める住宅」いわゆるアフォーダブル住宅について、都はこれまでも民間企業とファンドを設立し、相場の 8 割ほどの家賃の住宅およそ 300 戸を子育て世帯に供給する方針を明らかにしていました。

②小池都知事はきょう、都営住宅などの管理をおこなう東京都住宅供給公社と連携し、新たに 1200 戸のアフォーダブル住宅を供給する方針を発表しました。

18 歳未満の子どもがいる世帯や新婚の世帯が対象となり、来年度から 6 年間で毎年 200 戸ずつ、あわせて 1200 戸を供給します。相場の 8 割ほどの家賃で、最大 12 年間まで入居が可能になる予定です。

③住宅供給公社が持つ既存の住宅を活用し、周辺環境や間取りなどが子育てに適した物件を使用するということです。



---

## 購入

---

### 12. ■ 駐車場代負担見逃しやすい マンションと戸建ては何が違うのか…2025 年 12 月 30 日

[https://president.jp/articles/-/106527?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/106527?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

#### 要約

1、マンションと戸建ては「経済性」よりも“暮らし方の好み”が決定要因

賃貸では戸建ての選択肢が少なく、比較は主に持ち家同士になる。マンションは断熱性が高く管理が楽、戸建ては自由度が高いが寒さや近隣関係の影響を受けやすい。

新築マンションは住民同士の距離感が適度で、戸建ては地域コミュニティの濃さが場所によって大きく異なる。

2、マンションは管理費・修繕積立金・駐車場代が重く、戸建ては自分で管理する代わりに費用は抑えられる

マンションは毎月の固定費（管理費・修繕積立金・駐車場代）が大きく、戸建ては自分で修繕時期を決められ、駐車場代も不要。例えば月 5 万円の差は、35 年ローン換算で約 1700 万円の借入額に相当し、戸建ての方が高く買っても月負担は同程度になる。

固定資産税は同規模ならマンションの方が年間数万円～10 万円ほど安い。

3、資産価値はマンションが上がりやすいが、実際に利益化できる人は少ない

都心マンションは価格上昇が目立つが、買い替え先も高騰しているため利益を手元に残すのは難しい。

日本人の生涯引越回数は平均 3.24 回で、価格上昇が実益につながるケースは多くない。

築 40 年以上のマンションでも廃墟化はほぼなく、制度整備も進んでいるため、過度な不安は不要。

#### 概要

①持ち家が賃貸かについては、買えるのなら持ち家のほうがメリットが大きいというのが筆者の一つの結論だが、マンションか戸建てかには、どちらがいいという汎用的な結論はない。それは、主に以下の理由による。

(1) そもそも場所によってはマンションがない。

(2) 逆に家族で住めるような比較的広い戸建てに住もうと思ったら買うという選択肢しかない場合が多い戸建てのファミリー向け賃貸物件は非常に少ないから。

このため、戸建てとマンションの比較は持ち家が前提になり、賃貸では比較そのものが成り立ちにくい。

(3) 持ち家であれば、マンションも戸建ても両方が選べる地域もあるが、持ち家 vs 賃貸と違って、経済合理性での比較よりも、その人の暮らし方による好みの差が大きく、優劣よりも好き嫌いによる面が強い。

#### ②建物の構造による住み心地の違い

- ・マンションは上下左右に区分所有の他の部屋があり、それが断熱効果を生み暖かい（角部屋や1階、最上階もあるが戸建てよりも暖かい）。

- 一方、戸建ては断熱性能が上がってきたとはいえマンションよりも寒く感じることが多い（古い戸建てはなおさら寒い）。

- ・戸建てはリフォーム、リノベーションしようと思ったら、サッシもドアも外壁も全て所有者の意思で実行できる。戸建ての場合は隣近所にマナーが悪い住民がいても、誰かが何かをしてくれるわけではない。

- ・戸建ての場合は、玄関前や目の前の道路を掃除することがマナーになっていて、それが一定の負担だが、マンションの場合には管理組合が掃除するため住民負担はない。そのかわりマンションでは相応の管理費負担がある。

- ・新築マンションの場合は、全ての住民が新しく引っ越してきた人たちなので、適度な距離感のある人間関係になりやすい。また、昔からずっと地元に住んでいる人が入居するケースは多くないため、昔からの慣習などに縛られるようなことはあまりない。

- ・戸建ての場合は、新しく開発されたいわゆるニュータウンの新築の場合はマンションと同じだが、数戸の分譲などの場合は、周りは全てずっと昔から住んでいる人たちということもある。近隣との人間関係は、例えば子どもが小さい時には、マンションのほうがコミュニティを形成しやすいかもしれないし、逆に近隣との人間関係を避けたいのであれば戸建てのほうがいいかもしれない。

#### ③管理費・修繕積立金の負担は大きい

家を買うときには物件の価格や住宅ローン金利が気になるが、マンションの場合は管理費や修繕積立金、駐車場料金にも目を配る必要がある。

戸建てでも修繕費用はかかるが、マンションよりも割安でやるやらないも自分で決められる。

戸建ての場合には駐車場を作っておけば駐車場代はかからない。

地方や郊外で2台クルマが必要な場合は、駐車場負担の差はさらに広がる。

④例えば、マンションと戸建ての管理費、修繕積立金、駐車場代の差額が月5万だとする。月あたりの支払額から計算すると、35年ローン・金利1.25%の場合の借り入れ額では約1700万円に相当する。簡単に言えば、同じような物件なら、マンションよりも1700万円高い戸建てを買っても毎月の負担はあまり変わらない、ということになる。

なお、固定資産税は同じような広さだとマンションのほうが戸建てよりも年間数万円から10万円程度安い。

⑤マンションの管理費は、その人の価値観によって評価が変わる。

ゴミ出しや掃除の手間が少なく、オートロックがあって玄関のカギをかければ出かけられるマンションの気楽さをどのように評価するかという点だ。そういった手間をいとわない人には、戸建てのほうが管理費のかからないことの評価が高いかもしれない。

⑥高騰の目立つマンションは資産価値が高いといっても、買える層が限定されてきており、現実的には戸建てのほうが入手しやすい、と言えるだろう。



ただし、価格が上昇しているといってもそれはあくまで含み益であり、売却しなければその利益は現実のものにはならない。

そして、買い換えようと思っても買い換え対象の物件価格も上昇しているわけで、売却益を手元に残そうと思えば、狭い物件にするか物件価格の安い地域を選ぶしかない。

そして、日本では一生の引っ越し回数が平均 3.24 回であることを考えれば、住んでいるマンションや戸建ての価格上昇があったとしても、それを現実の利益にする人はあまり多くない、ということになる（これは逆もそうで、住宅価格が下落したからといって、その下落分の現金が流出していくわけでない）。

将来は廃墟化するリスクがあるとして、マンションを強く否定する人もいるようだ。しかし 2023 年時点で 137 万戸もある築 40 年以上のマンションで実際に廃墟化したマンションがほぼないこと、政府としても制度整備を進めようとしていることを考えれば、そこまで大きなリスクにはならない可能性が高い。このように考えれば、資産価値についてはことさら気にする必要はないかもしれない。

⑦まとめると、金銭的な面では、都市中心部ではマンションのほうが資産価値の上昇が大きいこと、戸建てのほうが管理費、修繕積立金、駐車場料金の負担がないことという 2 点が大きな違いで、暮らし方そのものは共同住宅と戸建て住宅という構造の違いによるところが大きい。

結局、マンションか戸建てはあなたの暮らしかたと好き嫌いで決まることなのだ。

（プレジデント）

## 11. ■茨城 2000 万円台購入可能、夫の通勤往復 3 時間 東京に住むよりは安い？ 2026 年 1 月 11 日

<https://financial-field.com/living/entry-484510>

### 要約

1、東京 23 区と比べると、茨城の中古マンションは“桁違いに安い”

東京 23 区の中古マンション（70 m<sup>2</sup>）は約 1 億 1000 万円。

茨城・ひたち野うしく駅周辺（60～80 m<sup>2</sup>）は約 2400 万円で、価格差は 6000 万円以上。

住宅購入費だけで見ると、茨城の方が圧倒的に負担が軽い。

2、グリーン車通勤をしても、総コストは東京より大幅に安い

ひたち野うしく～品川を週 5 日グリーン車利用すると、年間約 48 万円。それでも東京 23 区に住むより 6000 万円以上節約できるという試算。

住宅費と通勤費を合わせても、茨城の方が圧倒的に経済的。

3、ただし“通勤往復 3 時間”という時間コストは大きな負担

乗車時間だけで約 1 時間 15 分、door-to-door では片道 1 時間半、往復 3 時間。帰宅ラッシュ時は電車本数が少なく、待ち時間が長くなることも。経済的メリットは大きいですが、時間・体力・生活リズムへの影響は無視できない。

## 概要

①今回はファミリー層での利用を想定し、東京 23 区と茨城県内の中古マンション価格を比較します。  
2025 年 11 月の東京 23 区の中古マンション価格は、70 平方メートルあたり 1 億 1000 万円ほどでした。

茨城県の「ひたち野うしく駅」周辺の中古マンション価格相場は、60～80 平方メートルあたり 2400 万円ほどです。

②ひたち野うしく駅から品川駅まで週 5 日、往復ともにグリーン車に乗った場合、年間どのくらいの費用がかかるのでしょうか。

ここでは、定期券代は会社が負担し、グリーン車料金は自分で支払う場合を想定します。

Suica グリーン料金：1000 円 通常料金：1260 円 毎回 Suica にグリーン券情報を記録すると仮定して計算します。

1 週間（週 5 日）あたり：1000 円×2 回（往復）×5 日＝1 万円

1 ヶ月（4 週間）あたり：1 万円×4 週＝4 万円

1 年間（12 ヶ月）あたり：4 万円×12 ヶ月＝48 万円

週 5 日グリーン車で都内に通勤したとしても、東京 23 区のマンションに住むより 6000 万円以上コストを浮かせられるというシミュレーション結果になりました。

③ただ、通勤時間が長くなる点は考慮が必要です。

例えば、ひたち野うしく駅～

品川駅の乗車時間は 1 時間 15 分ほどで、家から駅、駅から会社までの時間も考えると、片道 1 時間半、往復 3 時間程度はかかるでしょう。帰宅ラッシュの時間帯に品川からひたち野うしく駅まで乗り換えなしで帰れる電車は 1 時間に 2 本ほどの場合もあり、帰宅時に電車を待つ時間が長くなることも考えられるでしょう。

（中村まほ）

## 10. ■中古×リノベ前提でマンションを買うとき、プロは建物のここを見る 2026 年 1 月 24 日

[https://news.mynavi.jp/premium/article/sumutasu\\_renovation-3/?lead=&utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=sp\\_app](https://news.mynavi.jp/premium/article/sumutasu_renovation-3/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app)

### 要約

1、リノベの自由度は「構造」で決まる。壁式は制限多め、ラーメン構造は間取り変更しやすい  
壁式構造は室内の壁が耐力壁になりやすく、撤去不可のため間取り変更の制約が多い。  
ラーメン構造は柱と梁で支えるため、室内の壁を動かしやすい、リノベ前提ならこちらが有利。  
天井高や梁の位置も、理想の間取りを実現できるかを左右する。

2、配管・修繕履歴・管理状態は“見えないリスク”の核心

専有部の設備は交換できても、共用部の縦配管などは管理組合が更新しない限り古いまま。購入前に「大規模修繕の履歴」「給排水管の更新状況」「修繕積立金の残高と長期修繕計画」を必ず確認する必要がある。管理が悪い物件は将来の水漏れ・追加費用・資産価値低下につながる。

3、共用部の雰囲気・管理規約・建物の歪みなど“現場の質”が住み心地と売却価値を左右  
エントランスの清掃、ゴミ置き場の使われ方、掲示板の内容、管理人の対応などは管理レベルの指標。  
管理規約でリノベが制限される場合もあるため、事前確認が必須。  
床の傾きや構造の劣化は内見だけでは分かりにくく、プロは水平チェックなども行う。

## 概要

①リノベーションのプロが物件購入前にチェックしている“建物側のポイント”解説リノベーションで壁や水まわりの位置を大きく変えられるかどうかは、建物の「構造」によって決まります。まずは代表的な 2 つの構造を理解しましょう。

### ②壁式構造

壁自体が建物を支える構造(5 階建て以下の低層マンションに多い)。

室内の壁が「耐力壁」である可能性が高く、撤去できないケースが多い。耐震性には優れますが、間取り変更の制限を受けやすい点に注意が必要です。

### ③ラーメン構造

柱と梁の枠組みで建物を支える構造。

室内の間仕切り壁は比較的自由に取り外し可能。

間取り変更を前提に購入するのであれば、自由度が高い「ラーメン構造」の物件が狙い目です。

### ④「配管」と「設備更新履歴」も重要ポイント

専有部(室内)：リノベ時にすべて新品に交換可能。

共用部(建物全体)：管理組合主導でしか交換できない(縦配管など)。

共用部の配管が古いままだと、将来的な水漏れリスクが残ります。

### ⑤購入前には必ず以下をチェックしましょう。

- ・共用部の大規模修繕工事の履歴(いつ、何をしたか)
- ・給排水管・電気系統の更新状況。
- ・修繕積立金の残高と、長期修繕計画書の内容。

### ⑥天井高・梁の位置で“理想の間取り”がつかれるか決まる

「リフォーム後の天井高はどのくらいになるか」「梁をどうデザインに取り込むか」を、構造に詳しいプロに相談することをおすすめします。

### ⑦共用部の“雰囲気”も、住み心地や将来の売却に影響

- ・エントランスやポストの清掃状況。
- ・駐輪場やゴミ置き場の使われ方。
- ・館内掲示板や管理人の対応など。

### ⑧「リノベできる物件」には条件がある

リノベ向きの物件とは、単に古くて安いということではなく、構造・管理・修繕状況が良好で、かつプラン自由度が高いもの。プロはその“見えない部分”を確認するために、内見だけでなく以下も重視します。

⑨重要事項調査報告書(管理状況や修繕履歴がわかる)。

・管理規約(リノベで制限されることがないか)。

・室内の水平・傾斜チェック(床鳴りや歪みの有無)。

## 9. ■ 返し終わるのは 80 歳…「50 年住宅ローン」が広まったワケ 2026 年 1 月 20 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/01200440/?all=1>

### 概要

①住宅金融支援機構の調査（2025 年 4 月）によると、35 年超～50 年以内の長期ローンを組んだ利用者は、全体の 25.5%。また、インターネット銀行のデータでは、30 代で 35 年超～50 年の住宅ローンを選択する割合は 5 割、20 代だと 7 割にも達しているという。

②住宅評論家の櫻井幸雄氏「50 年ローンは目新しいものではなく、2000 年代から“親子リレーローン”などという形で存在していました。

しかし、一般的な長期の住宅ローンは『フラット 35』で知られているように 35 年間というのが常識だったのです」

50 年ローンが広まったのは、ここ 2～3 年のこと。

多いのは夫婦で返済していくペアローンだ。

③仮に 30 歳でローンを組んだとしたら返し終わるのは 80 歳。男性だと平均寿命は 81 歳だから、一生ローンに追い回されることになる。

「ところが、この 50 年ローンは、借りる側も最後まで返済するつもりがない場合が多いのです。なぜなら、マンションが値上がりすると考えているから。都心のマンションは中古も値上がりしており、10 年ほど住んだところで売却すれば、借金が大幅に減るか帳消しになるというもくろみです。デベロッパーも、こうしたトークでお客さんにタワマンを勧めるのです」（櫻井氏）

④経済ジャーナリストの荻原博子氏

「わが国の住宅ローン市場では変動金利が全体の 8 割を占めます。しかし、ご存じのように金利は上昇傾向にある。50 年ローンを組むのなら、常に繰り上げ返済を意識するべきです」

半世紀先を正確に予測できる人はいない。マンション価格もずっと高値だとは無期限限らない。

（週刊新潮 2026 年 1 月 15 日号）

## 8. ■ 湾岸タワマンを売ってよかった…管理費 3 倍・理事会紛糾の地獄。 2026 年 1 月 6 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/74707>

### 要約

### 1、管理費・修繕積立金の急騰と住民対立が、タワマン生活を圧迫

新築当初は月 2 万円だった管理費 + 修繕積立金が、18 年後には約 6 万円へと 3 倍に増加。資産価値維持を重視する長期居住者と、負担増に反発する投資家・若い世帯の対立で理事会は紛糾。ランニングコストの増加が精神的・経済的負担となり、住み続けることに不安が高まった。

### 2、災害リスクと加齢が「住み続ける選択」を難しくする

東日本大震災時、12 階住戸は大きく揺れ、エレベーター停止で 1 週間階段生活に。60 代・70 代で同じ状況に耐えられるか不安が強まり、タワマンの高層階生活に限界を感じた。老後の体力・安全性を考えると、タワマンは必ずしも最適ではないと判断。

### 3、市況の追い風で“売却益 5000 万円”を実現し、出口戦略として成功

退職金 2800 万円を原資に郊外へ移住し、タワマンは購入額 7800 万円より約 5000 万円高く売却。首都圏中古マンション価格が 5 年でほぼ 2 倍になった市況を活かし、老後資金を大幅に確保。タワマンは「一生住む家」ではなく「資産」として出口戦略を持つことが重要だと示す事例。

## 概要

①「結果として、最高のタイミングで手放せたと思っています。あのまま住み続けていたら、修繕積立金の負担と、将来への不安で押しつぶされていたかもしれません」大手企業を定年退職した田中博史さん（60 歳・仮名）。

約 18 年前湾岸エリアに新築のタワーマンションを購入しました。価格は 7,800 万円。月の返済額は 22 万円ほどでした。

②「新築で購入した当初、管理費と修繕積立金の合計は月額 2 万円程度でした。それが売却する直前には、合わせて 6 万円近くまで跳ね上がりました。月々のランニングコストがじわりじわりと上がっていくのは、正直、大変でした」

「長く住んでいる人の中では、資産価値維持のために値上げはやむを得ない、という雰囲気もゼロではありませんでした。しかし、賃貸に出している投資家さんや、中古で購入した若い世帯からは強い反発がありました。意見は平行線をたどって……」

③東日本大震災の記憶と、自身の年齢でした。

「12 階に住んでいましたが、あの時の船酔いのような揺れはトラウマです。エレベーターが 1 週間ほど止まり、階段での生活を余儀なくされました。当時は 40 代でしたが、60 代、70 代になってあれをもう一度経験するのは体力的に無理だと感じたのです」

④定年を機に郊外への移住とマンション売却を決意した田中さん。

その原資は 2,800 万円ほどの退職金でした。

「近年の湾岸エリア人気と不動産市況の高騰のおかげで、最終的には購入価格を 5,000 万円近く上回る金額で売却できました。」

⑤首都圏の中古マンション価格は、2020 年上半期で坪単価 428.6 万円。それが 2025 年上半期には 819.5 万円に上昇。5 年で 2 倍弱と、近年大きく値上がりしました。田中さん豊かな老後資金を手

して「勝ち逃げ」することに成功したのです。

⑥重要なのは、タワマンを「一生住み続ける場所」としてだけでなく、「資産」として冷静に見る視点。

定年というライフステージの節目で、自身の体力や資金計画と照らし合わせ、相場が高いうちに売却へ踏み切る——。田中さんのような「出口戦略」を持つことこそが、タワマンという資産とうまく付き合うための正解といえそうです。

(THE GOLD ONLINE SGO 編集部)

## 7. ■新潟リゾートマンションを「40 万円」で即決。「安さの代償」 2026 年 1 月 6 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/74677>

### 要約

1、「40 万円の激安マンション」は、購入後に想像以上の生活負担が発生

新潟の中古リゾートマンションを 40 万円で購入し、管理費 + 修繕積立金も年間 30 万円未満と格安。しかし冬になると除雪作業に毎朝 1 時間、買い物も困難、車の維持費（ガソリン・冬タイヤ）が想定以上に上がり、アルバイト収入では生活を支えきれなくなった。

都会に戻りたくても、売却先が見つからず身動きが取れない状況に。

2、豪雪地帯ならではの「生活インフラの厳しさ」が老後の暮らしを直撃

冬の連日降雪で車が埋まり、出勤できない日も発生。生活圏が車依存のため、維持費・体力・天候リスクが重くのしかかる。

静かな環境や温泉など魅力はあるが、日常生活の負担が大きく、老後の単身生活には厳しい面が浮き彫りに。

3、激安物件には「建て替え・取り壊し費用リスク」も潜む

築古マンションのため、将来建て替えや取り壊しが発生すれば、所有者に多額の負担が発生する可能性。購入時に説明はあったが理解できず、「軽い気持ちで買うべきではなかった」と後悔。

安さに飛びつくと、出口がなくなる“負動産化”のリスクがある。

### 概要

①マンション価格 40 万円！夢のマイホームを手に入れた男性「こんなに安く家が手に入るなら、多少のことは我慢できる——そう思ったんです」中村恒一さん（仮名・69 歳）。

都内の小さな企業で働き、65 歳で定年退職しました。独身、退職後は賃貸アパートで一人暮らし。年金は月 12 万円ほど、貯金は 800 万円弱。

②賃貸の更新を前に、「自分の家がある人生だったら……」人生で幾度となく考えたことでした。

今となっては東京にこだわりもありません。「地方だったら、驚くほど安い家があったりしないだろうか」と検索し目に留まったのが、新潟県内の中古マンションでした。なんと 40 万円。管理費と修繕積立金を合わせ

ても年間 30 万円に満たず、都内で暮らしていた頃と比べれば住居費は雲泥の差です。

「なにより、家が自分のものになる。それと私、若い時スキーが好きだったんですよ。だから、スキー関連の観光業にちょっとでも関われたら、それもいいじゃないかと」

40 万円という安さに引かかる部分がなかったわけではありません。ですが、この価格なら試す価値はある。そう考えて購入を決意しました。

③移り住んだ当初は意外なほど快適でした。春から秋にかけては空気も澄み、温泉も近い。人付き合いがあまり得意でない中村さんにとって、静かな環境はむしろ心地よいものでした。アルバイトも思いのほかあっさりと決まったといいます。

④しかし、次第に暮らしは想像もしなかったものになっていきました。本格的な 冬、12 月にもなれば連日の雪。朝起きると車が雪に埋もれ、アルバイトの出勤前に 1 時間近い除雪作業が必要になる日もありました。それでも除雪が追い付かず、やむなく休むことも。ちょっとした買物も簡単ではありません。ガソリン代や冬用タイヤ、車の維持費も想定以上にかかりました。気づけば、アルバイトで得られる収入は生活の“足し”というほどでもなくなっていました。都会に戻るには再び家賃や引っ越し費用が必要になります。それ以前に買い手が見つからないのです。

⑤さらに、中村さんを不安にさせているのが、マンションの将来です。

「築年数も古いですし、もし取り壊しや建て替えの話が出たら、その費用を所有者で負担する可能性がある」と聞きました。そんな話になるなんて……」

「軽い気持ちで手を出すものじゃなかった。不動産屋から説明は受けていたんでしょけど……正直、よく理解できていなかったんです。参りました」ここで老後を終えるのか、それとも何とか道を探し、再び都会に戻るのか。決断はいまだ先送りされたままです。「なるようにしかなりませんが……。ただ、安いからといって飛びつくもんじゃないなと。それだけは言えますね」

(THE GOLD ONLINE)

## 6. ■ 不動産管理手数料の相場は家賃の 5%！業務内容と「安い会社」の落とし穴

<https://dear-reicious-online.jp/archives/1436>

### 要約

1、管理手数料の相場は「家賃の 5%」。安い会社ほど“別料金”が積み上がりやすい  
一般的な賃貸管理手数料は家賃の約 5%で、入居者募集・家賃集金・クレーム対応・退去立ち会いなどを 24 時間体制で代行する対価。

3～4%の安い会社は業務範囲が限定され、更新料・広告費（AD）・退去精算・清掃などが別料金になり、結果的に割高になることが多い。地方や空室リスクの高いエリアでは 6～8%になるケースもある。

2、管理会社の質は「空室期間」「入居者満足」「収益安定」に直結する

客付け力が弱い会社だと空室が長引き、手数料の安さ以上に収益が落ちる。対応が遅い・雑な会社は入居者満足度が下がり、退去増やトラブル増につながる。



管理会社は“コスト”ではなく“収益を守るパートナー”として選ぶ必要がある。

### 3、手数料より重要なのは「手残りを最大化できる会社」を選ぶこと

高い入居率を数字で示せるか、別途費用が明確か、担当者のレスポンス、地元仲介とのネットワーク、家賃設定やリフォーム提案力がポイント。成功を左右するのは手数料の 1～2%ではなく、空室を埋め、トラブルを防ぎ、長期的に安定収益を生む力。

信頼できる管理会社を選ぶことが、不動産投資の最重要要素になる。

## 概要

①一般的な不動産管理手数料（賃貸管理料）の相場は、「毎月の家賃収入の 5%前後（税別）」です。

たとえば、家賃 10 万円の物件であれば、毎月の管理手数料は 5,000 円（税別）となります。「入居者募集」「家賃集金」「クレーム対応」「退去立ち会い」といった、オーナー個人では到底手に負えない煩雑かつ専門的な業務を、24 時間 365 日体制で代行してもらうための対価です。月々わずか数千円で、オーナーは賃貸経営の面倒な実務から解放される。この圧倒的な「費用対効果」が、5%という相場が定着している最大の理由です。

②物件種別やエリアによる相場の違い（3%～8%）

(1)一棟アパート・マンション（戸数が多い場合）：スケールメリットが働くため、管理手数料が 3%～4% 程度まで下がるケースがあります。

(2)地方や空室率の高いエリア：入居者募集の難易度が高いため、管理会社の手間やリスクを考慮して 6%～8%程度になることもあります。

手数料は物件の収益性や管理の手間によって変動するものであると理解しておく。

## ③業務

(1) 入居者募集（客付け）業務

(2) 家賃集金・送金・滞納督促業務

(3) 入居者からのクレーム・トラブル対応業務

(4) 建物維持管理・定期清掃業務

(5) 退去立ち会い・原状回復・敷金精算業務

## ④メリット

・メリット 1：本業に集中できる（＝「不労所得」の実現）

・メリット 2：専門知識による空室リスクの低減と安定収入

・メリット 3：精神的なストレスからの解放（トラブル対応）

## ⑤落とし穴

(1)落とし穴 1：業務範囲が限定的で「別途費用」がかさむ

手数料が極端に安い会社はその金額内でできる業務を限定しているケースが大半

・更新事務手数料が高額

・入居者募集の広告費（AD）が割高



- ・退去時の清掃費や修繕手配料が上乗せされる
- ・定期清掃は別料金

結果的に、トータルの支払額は 5%の会社よりも高くなってしまふ、というケースは珍しくありません。

(2)落とし穴 2：入居者募集（客付け）が弱く、空室期間が長引く

(3)落とし穴 3：対応の質が低く、入居者満足度の低下を招く

⑥手数料だけで選ぶな！「手残りを最大化する」管理会社の選び方 5 選

(1)担当エリアでの高い入居率（客付け力）を数字で示せるか

管理会社の最も重要な能力は「空室を埋める力」です。

「自社の管理物件の平均入居率は 98%です」「募集開始から平均 1 ヶ月以内に決まっています」といった、客観的な実績データ（数字）を提示できる会社を選びましょう。

(2)管理業務の範囲と「別途費用」が明確か

広告料（AD）、更新事務手数料、退去時の精算業務費などが含まれているのか、別途いくら請求されるのかを、重要事項説明書などで明確にしている会社は信頼できます。

(3)担当者のレスポンス速度と専門知識（コミュニケーションコスト）

④地元の不動産仲介会社とのネットワークは強いのか

(5)オーナー目線での提案力（家賃設定、リフォーム）があるか

⑦不動産投資の成功を左右するのは、手数料の 1%や 2%の違いではありません。いかに空室を埋め、いかにトラブルを防ぎ、いかに長く安定した収益をもたらしてくれるか。あなたの利益（手残り）を長期的に最大化してくれる、信頼できる「パートナー」を見極めることこそが、最も重要なのです。

（Dear Reicious Online）

## 5. ■庶民はもう新築マンションには住めません 専門家指摘 週刊現代 2026 年 1 月 14 日

<https://gendai.media/articles/-/162152>

### 要約

1、新築マンションは庶民には手が届きにくく、住み替えでは「面積縮小・築古化」が避けられない  
建築費の高騰で新築マンション価格は上昇し続け、都心以外は人口減少で価格下落が始まる“二極化”が進行。調布の戸建て（売却 4000 万円）から駅近マンションへ住み替えると、築 30 年・50 m<sup>2</sup>前後が限界で、新築や築浅はほぼ不可能。

30 年住んだファミリーマンションを売っても、駅近の新築 2LDK には届かないケースが一般的。

2、郊外戸建ては今後「相続放出」で値下がりが進む可能性

団塊世代の相続が 2030 年前後から本格化し、都市郊外の戸建てが大量に市場に出る見込み。

供給過多で価格下落が進むエリアも出るため、都心マンション→郊外戸建てへの住み替えは比較的現実的。ただし災害リスク（浸水・液状化）や耐震基準（1981 年以降の新耐震かどうか）は慎重に確認が必要。

3、相続税ではマンションが有利だが、戸建ても「小規模宅地特例」で大幅減額が可能  
マンションは土地持分が小さいため、相続税評価額が戸建てより低くなりやすい。ただし、戸建てもマンションも、330 ㎡以下で同居していれば最大 80%減額の小規模宅地特例が適用可能。住み替えや相続を考える際は、資産価値だけでなく税制・耐震・立地リスクを総合的に判断する必要がある。

#### 概要

①住み替えを検討している人にとって、最大の関心事なのが不動産価格だろう。

維持費同様、建築費は上昇の一途をたどっている一方、人口減少により都心以外は不動産価格が下落し始めている。

今住んでいる戸建てを売却して駅から近いマンションを買おうとしても「住みよい」物件にありつける可能性はわずかしかない。

②たとえば、「東京・調布駅から徒歩 15 分の場所で 20?30 年前に購入した 4LDK の戸建て」からマンションに住み替える場合はどうか。

日下部理絵氏「購入当時の価格は 5000 万円くらいですが、いまだと大体 4000 万円くらいで売れるはず。売却したおカネだけで住み替えようとする、調布駅から徒歩 5 分の条件であれば、築 30 年・50 平米くらいが相場になります。新築どころか、築 10 年未満の物件もまず手に入らないでしょう」

③マンションに住んでいる人も同様だ。30 年住み続けた 3~4LDK のファミリータイプマンションを売ったおカネで、駅徒歩 5 分圏内にある 2LDK の新築マンションに移る、ということはなかなか難しい。

④ただ、都心のマンションを売って戸建てへの住み替えを検討している人は、「郊外」という条件付きではあるが、安く買える可能性はあるという。

日下部理絵氏「30 年頃から団塊の世代の相続がはじまります。都市郊外の戸建て住宅が大量に放出され、供給過多になって値下がりするエリアが次々出てくるでしょう」

⑤災害リスクも重要な検討課題となる。

日下部理絵氏「重要なのは建てられた時期です。'81 年 6 月以降に耐震に関する設計基準が変わり、それ以降の新耐震基準なら、戸建て・マンション共に、震度 7 でも住戸内で生命の危険にさらされることはまずないでしょう。実際、'95 年の阪神・淡路大震災で倒壊したのはほぼ旧耐震基準の戸建てだったのを覚えています」

戸建ての場合、近くに川があるエリアや海拔が低いエリアは、浸水や液状化の被害が想定されます。

⑥日下部理絵氏「相続税は土地と建物を分けて評価されますが、マンションは土地の持ち分が少ないため、戸建てに比べて相続税評価額が大幅に低くなります。戸建て・マンション共に、330 平米以下の広さで相続人と被相続人が同居していた物件なら、小規模宅地等の特例で相続税評価額が最大で 8 割減されます」

(LIFULL HOME'S)

#### 4. ■大手不動産会が続々新築マンションの転売対策へ！具体的内容は？2026 年 1 月 14 日

#### 概要

①なぜ「引き渡し前」に転売しようとする動きが出るのでしょうか。

これにはタワーマンション特有の販売スケジュールと、昨今のインフレ経済が関係しています。

大規模なタワーマンションは、完成の数年前から販売（青田売り）が始まります。契約をしてから実際に建物が完成し、鍵が引き渡されるまでに 2～3 年かかることも珍しくありません。「待っている数年間」の間にもマンションの市場価格が上昇し続けました。その結果、契約時の価格よりも、引き渡し直前の時価の方が大幅に高くなるという現象が起きています。

②投機筋はここに目をつけます。

実際に住むつもりはなくとも、契約だけ済ませておき、引き渡し前にその「購入する権利」や完成直後の物件を転売することで、濡れ手で粟のような利益を得ようとするのです。

これが「引き渡し前転売」のカラクリであり、実体のないマネーゲームが価格をさらに押し上げる要因となっていました。

③一連の動きにより、新築マンション投資のルールは激変します。特に「引き渡し前の転売」に対して数千万円規模の手付金没収というペナルティが設定された以上、リスクが高すぎて手が出せません。

また、引き渡し後も 5 年間の転売禁止特約が付けば、短期間で売り抜けることは物理的に不可能です。

④今後の不動産投資は、家賃収入（インカムゲイン）を目的とした、長期保有前提のスタイルへと回帰していく可能性があります。これは「売却」という出口戦略が数年間固定されることを意味します。資金拘束のリスクを伴うため、投資家にはより慎重な判断が求められるようになるでしょう。

「転売禁止」や「手付金没収」といった言葉は物騒に聞こえるかもしれませんが、裏を返せば「住むために買う人」を全力で守るためのバリエードが築かれたということです。

### 3. ■最近の新築マンションが「1 億円超えでもどこか安っぽい」理由 2026 年 1 月 15 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/01150502/?all=1>

#### 要約

1、新築マンションは「価格だけバブル期超え、スペックは低下」という“高額・低品質”の構造に 23 区の平均単価はバブル期（155 万円/㎡）を超え、2023 年には 172 万円/㎡へ。一方で専有面積は 2002 年の 73 ㎡をピークに縮小し、現在は約 65 ㎡前後。価格は上がり続けるのに、広さは狭くなるという逆転現象が起きている。

2、コスト高騰の影響で「階高・仕上げ・素材」が密かに削られている

階高は 20 階未満の一般マンションで 20 年で約 10cm 低下し、天井が低く圧迫感が増加。

建築費は 10 年で 42% 上昇し、外壁タイル・天然石・床材など“高級感を生む部分”がシート貼りや塗

装に置き換わるケースが増加。

省エネ基準対応（ZEH など）に予算が取られ、意匠や素材に回す余力が減っている。

3、2000 年代前半の中古マンションが再評価される理由は「空間の余裕」と「素材の質」  
地価が落ち着き、建築費も安定していた時期に建てられたため、専有面積が広く、階高も十分。  
仕上げ材も現在より良質なものが使われているケースが多い。  
その結果、築 20 年前後の中古マンションが“価格と質のバランスが良い”として人気が高まっている。

## 概要

①現在のマンション市場で起きているのは、単なる「据え置き」ではない。価格が青天井に跳ね上がりながら、同時に中身のスペックだけが密かに削ぎ落とされるという、いわば「値上げ」と「ステルス値上げ」のハイブリッドとも呼ぶべき異常事態なのだ。

②マンションの「平均単価（1 平方メートルあたりの価格）」の推移を見てほしい。

1991 年のバブル絶頂期に、東京 23 区の 1 平方メートルあたり平均単価は 155.3 万円を記録した。

2023 年平均単価は 172.7 万円にまで急騰し、バブル期の記録を更新。

③背景には複数の要因が絡み合っている。2005 年末に発覚した耐震偽装事件を受けた制度改革によるコスト増。そして 2012 年末からの「アベノミクス」による超低金利が生んだ投資需要の流入だ。

④バブル崩壊後、価格が下落する一方で、マンションの面積は拡大を続けていた。

グラフでその動きのピークは 2002 年の 73.1 平方メートルだったことが分かる。

この時期こそ、地価調整が進み、建築コストも比較的安定し、なおかつ居住性が重視されていた時代に実現した東京 23 区における「専有面積の黄金期」であった。

ところが、この 2002 年を境に、専有面積は坂道を転げ落ちるように縮小していく

2002 年：73.1 平方メートル（ピーク）

2010 年：66.3 平方メートル

2020 年：61.7 平方メートル

2024 年 65.4 平方メートル

これは主に高価格帯物件の供給比率が高まったことによる統計上の効果であり、同価格帯で比較すれば依然として縮小傾向は続いている。2002 年当時と比べ、約 8 平方メートルものスペースが消失した計算になる。現在の新築マンションが「バブル期より高く、かつてのピーク時より狭い」

⑤デベロッパーのコストカットの刃は、今や「垂直方向」にも及んでいる。

マンションの骨格を決める「階高（かいだか）」だ。

階下の床スラブ（コンクリートの床板）の上面から、階上の床スラブの上面までの高さを指す。階高を低くすれば、生コンや鉄筋の量を減らせるだけでなく、内装面積も削ることができる。ただその結果、天井は低くなってしまう。

⑥厄介なのは、大半の買い手が「専有面積」には敏感でも、「階高」には無頓着なことだ。不動産情報サイトの隅々まで読んで、住戸の断面図にお目にかかる機会はそう多くない。

この「隠れたスペックの低下」を検証すべく、東京都環境局のデータをもとに、東京 23 区の新築分譲マン

ション約 1900 件を分析すると、「空間の二極化」が鮮明になった（次図）。

⑦東京 23 区新築分譲マンション

・20 階建て未満（一般的なマンション）：近年は 3.06～3.10 メートル付近で低迷しており、この 20 年で 10cm 近くも「垂直方向の空間」が削り取られた。

・20 階建て以上（タワーマンション）：近年では 3.6 メートル前後で推移。高価格帯ゆえに、高級感を維持するためのスペックを維持できている。

③建築費高騰のしわ寄せは、最後に「仕上げ（表面）」へと向かう。

2025 年時点のデータでは、建物を建てる「純工事費」が 10 年前比で 42% 上昇

最新のコスト構造において、最も高い寄与度を示しているのが「その他建築細目（+16%）」である。

これはコンクリートなどの「躯体」や「仕上げ」「設備」を抑えて、全項目で最大の押し上げ要因となっている。外壁のタイル、エントランスの天然石、室内の塗装や床の仕上げ——つまり、マンションの「顔」であり「格」を決定づける、高級感の源泉である。

第一に、材料費・施工費の高騰により同じ仕様を維持するだけでコストが爆騰

第二に、省エネ基準（ZEH 等）への対応といった「住宅性能の底上げ」に予算を奪われ、「生活の彩り」に回す予算が削られていることだ。

本物の石を、精巧なシート貼りに変える・タイルの面積を減らし、塗装で仕上げる などなど……

④30 年前、20 年前のマンションと現在の新築マンションを比較すると、バブル期を超える価格でありながら専有面積は約 8 平方メートル（5 畳分）狭く、階高も 2006 年より低い。そして建築費高騰の中で、同じ予算ではかつてと同等の仕上げを実現できなくなっている。このような事情が、中古マンション市場において、築 20 年前後の物件が選択肢として浮上しやすい理由にもなっている。

なぜなら、価格の手頃さに加え、2000 年代前半に建てられた物件には、地価が比較的落ち着いていた時期ゆえの「空間の余裕」が残っており、建築費が今ほど高騰していなかったことから「素材の使い方」も、一定の魅力を保っているからだ。

（マン点（まんてん） マンションアナリスト。一級建築士。20 年）

## 2. ■金利上昇してもマンションが買いやすい時代が近づく理由 2026 年 1 月 13 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/01130501/?all=1>

### 要約

1、金利上昇は「住宅ローン利用者にとって必ずしも悪材料ではない」

日本は物価上昇率が約 3% に対し政策金利は 0.75% で、実質金利はマイナス圏。

物価より金利が低いため、ローンの借り手にとっては依然として有利な状況が続いている。

住宅ローン金利の上昇幅は物価高に比べて小さく、実質的には“割安な借金”ができる環境。

2、金利上昇は「マンション価格の高騰を抑える効果」がある

超低金利が続いたことで、不動産投資が加熱し、マンション価格が上昇し続けた。

金利が上がれば投機目的の購入が減り、開発業者の強気な値付けも抑制される。  
結果として、マンション価格が落ち着く（または下がる）方向に働く。

3、人口減少で将来はマンションが余り、買いやすい時代が来る可能性が高い  
日本は急速な人口減少が続く、需要は確実に縮小。  
供給を続ければ、都内でもマンションが余り、投機対象から外れて値崩れする可能性が高い。  
だからこそ、今の高値に焦って買うのではなく、将来の値下がりを見越したローン計画が重要。

## 概要

①住宅ローンでは、利用者が多い変動金利は日銀の政策金利に連動して上昇するので、半年ほどのタイムラグを経て、今後上昇するだろう。

また、固定金利は長期金利の動向に左右されるので、固定金利の代表ともいえる「フラット 35」も、2026 年 1 月からは 2%を超える水準になっている。

②だが、以下のように少し広い視点を持ったうえで、少し先まで見通して考えてみると、必ずしも悪い状況ではないことに気づくと思う。

第 1 に、現在の日本は大変なインフレに見舞われている、ということを考えてほしい。日本の消費者物価の上昇率はすでに 3%に達しており、0.75%の政策金利が 30 年ぶりの高い水準だといったところで、実質金利はマイナス 2%より低いことになる。

③ちなみに現在、アメリカでは実質金利はプラスで、ユーロ圏ではほぼゼロ。

日銀の利上げによって日本と米欧の金利差が小さくなれば、円安の進行が止まることも期待されるが、今回は止まらなかった。実質金利の差が日本と米欧では相変わらず開いていることが、その大きな原因であることは疑いない。

物価の上昇率より金利のそれがかかなり低いのは、ローンの借り手にとっては、相変わらずかなり有利な状況である。つまり、住宅ローン金利も物価のひとつだと考えると、日々の買い物を直撃する物価高に比べて、上げ幅がかかなり抑えられていることになる。

④次に、金利が低いからこそ投機の対象になりやすい、ということを考えてほしいマンション価格の高騰はアベノミクスからはじまった。その結果、ゼロに近い金利でお金を借りて不動産投資する人が増えた。お金を持っていても金利がつかないのだから、不動産に投資して高い利回りを期待するのは、当然ともいえる。要は、お金をダブつかせても、企業の借り入れ需要は増えなかったので、金融機関は、不動産の開発業者や購入者への融資を増やした。結果として生じたのは、高値で買ってくれる人がいるので、開発業者は強気の値付けをする、という悪循環だった。

こうなると、新築マンション価格はどんどん上がり、投機の対象としてはうってつけだと認識されてしまう。

低金利、それも実質的にはマイナスの金利で資金を調達して購入すれば、年に 2 ケタの価格上昇が見込める以上、投機目的でマンションを購入する人は減らないだろう。

したがって、マンション価格が下がることを期待するなら、金利は上昇することこそ望ましい。新築マンションの価格が上がり続けるのは、低金利が続いているからなのだ、と考えれば、金利の上昇を違う目で眺めることができる。

⑤最後に、現在の激しい人口減少と、それが解消される見込みがないという状況を考えてほしい。いずれマンションは余り、投機の対象にはならなくなり、よほど大量の移民でも受け入れないかぎり、無理をしなくても購入できるようになるはずである。

そんな状況下でマンションの新築を今後も続ければ、近い将来、都内においてもマンションはダブつくのは必至である。加えて、金利がある世界が当たり前になれば、投機の対象から外れ、一気に値崩れしかねない。

だから気をつけるべきは、いま値上がりしているからといって急いで手を出さず、購入するにしても、将来の値崩れの可能性を想定してローンを組むなりすることだろう。

(香原斗志 デイリー新潮編集部)

## 1. ■ 2026 年のマンション市況を大胆予測 楽待 2026 年 1 月 16 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/391207?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/391207?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 要約

1、価格高騰の背景は「転売の増加」「供給不足」「建築費高騰」。2026 年は“行きすぎの調整”が進む

都心高額帯では 2 億円超の取引の約 3 割が転売という異常な状況で、価格上昇スピードが過熱。

新築供給は土地不足・建築費高騰で激減（首都圏は年 6 万戸→2 万戸台）。

2026 年は「崩壊」ではなく、上がりすぎた分を冷やす調整局面になるとの見立て。

2、金利上昇は市場への影響が限定的。むしろ“投機抑制”としてプラスに働く可能性

都心タワマンは現金購入や相続対策需要が多く、金利上昇の影響を受けにくい。

変動金利の 5 年ルールなどで返済負担も急増しにくい。

インフレ下では金利 2%でも実質的には借り手有利で、金利上昇＝価格下落の引き金にはなりにくい。

3、2026 年の買い方は「立地優先・条件の取捨選択」。市場は上昇継続だが“慎重な戦略”が必須  
供給が増えないため、中古ストック活用が重要に。

買うなら、面積や築年を妥協しつつ立地を最優先し、価格上昇の“エスカレーター”に乗る発想が必要。

市場は「やや上昇」継続の見通しで、住み替え・相続・介護まで含めた長期戦略の構築が不可欠。

### 概要

①沖有人氏、長嶋修氏、西岡孝洋氏が、価格高騰の真因、金利上昇の影響、転売規制の是非、そして「都心に住まない」という選択肢まで、忖度なしで語り合った。

②長嶋：そして去年から今年にかけてさらに上がり、「やりすぎ」感が出ました。



沖：理由は大きく2つです。

1つは転売する人が増えたこと。資産性が高い物件や転売の「コツ」が広まり、都心3区の高額帯は、実際に登記を追うと2億円超の取引のうち約3割が転売、1割が中国の方。中国の方は転売というより保有目的が多い印象です。転売がなければ、ここまでの値上がり速度にはならなかったと思います。

価格が上がること自体より、上がるスピードが問題ですね。2025年、10月までの実績で前年同月比で、中古物件の制約単価は25%上がってるんですよ。

複利で続けば3年で倍、5年で3倍。するとバブルの再来ようになって誰も追いつけず、結局は強い規制でハードランディングになりかねないです。国が「どこかで止める策」を考える局面です。

②長嶋：今年の利上げは、正直ほぼ何も影響がなかったと思います。

影響が出るのは、より利幅のない、価格の安いエリアから。都心駅前の大規模タワーは現金比率も高く、相続対策など資金の出所も多様で、最後まで影響を受けにくいです。

沖：今は相対的に金利が低いし、資産インフレが10%進むなら、金利2%でも実質プラス。インフレが強い局面では、金利は歯止めになりにくいです。

長嶋：変動金利は、金利が上昇しても毎月の返済額が5年間は据え置かれる5年ルールなど、支払い額が頻繁に上がらない設計もあるし、金融機関も返済相談に応じる仕組みが整っています。「金利上昇＝破綻が増える」にはなりにくい。ただしネット系銀行など商品によっては上記のようなルールがないところもあるので要確認です。

沖：在庫がだぶついているのは事実です。売り出し価格が成約より3〜4割高いチャレンジ価格が増え、売れずに下げていく。短期資金の転売勢は耐えられない可能性がある。ただ、成約単価自体は上がっている、崩れ始めというより「行きすぎの調整」です。

長嶋：データ上は停滞っぽく見えても、その程度です。ズルズル下げる相場ではなく、調子に乗った分を冷やしている感じですね。

西岡：価格高騰の背景にある「供給」はどうでしょう。新築は増えますか？

沖：ほぼないです。土地が出てこないし、建築単価が高い。採算が合わずに土地を転売するデベも出ています。10戸程度の小規模新築が増えているのも、土地不足の裏返しです。

長嶋：新築は長期的に供給減の一途です。首都圏で2000年前後は年6万戸規模だったのが今は2万戸台。売上はそこまで減っていないのに戸数は激減していて、構造的に少ないものが高い市場になっています。

西岡：建築単価高騰の根っこは？

沖：ゼネコンが高めの見積もりにせざるを得ない構造があります。請負契約は資材高を後から転嫁しづらく、建設会社が潰れている。

加えて、空き家は多いのに土地が出ない。相続で固定資産税を払い続けて放置できる人が多いから。土地流動化のインセンティブ設計が必要。

長嶋：都市計画のグランドデザインも本丸。どこに集め、どこに投資するのか。新築を増やせないなら中古ストックの価値を上げる政策が効く。ドイツは新築優遇を切って既存住宅の性能向上に振り、国民資産に寄与しました。日本も本気でやればいいのに、政治が動きませんからね。

長嶋：本当に都心タワマンに住むことを心の底から望んでいるのか、立ち止まって考えるのが良いと思いま



す。都心が厳しいなら、戸建てを見てみると「土地が広い、車 2 台とめられる、家が大い」など豊かさがある。都心で 60 平米未満に何億出す競争だけが幸せじゃない。

沖： 資産性重視で買う、という考え方を広めてしまったのは私でもあります。住み替えを通じて含み益を作り、老後の保険にする発想は有効で、うちの会員平均で含み益が積み上がっている。でも短期転売に偏ると富が一部に集中し、結果として望ましくないです。

西岡： 2026 年の見立てへ移りましょう。まず注目点はどこでしょうか？

長嶋： 日米金利差ですね。日本は上げ方向、米国は下げ方向なら差が縮まり、円キャリートレードの巻き戻しで円高が進む可能性がある。急激なら金融ショックの引き金にもなり得る。ただマンション市場自体は「今年の延長」で、上げすぎた頭が抑えられる程度でしょう。

沖： 私は金利はそこまで重視していません。重要なのは価格調整をどうソフトランディングさせるか、建設や土地流動化を含む制度設計を急ぐこと。供給は増えにくいので、ストック活用を進めるべきです。

西岡： では、「買い時」と「狙い目エリア」はどうでしょうか？

沖： 結論は「買う方向に向かう」だと思います。

インフレでマネーの価値が下がるなら、固定金利であれ変動であれ、ローンを組めるうちに資産に乗るべきです。全てを満たす物件は難しいので、立地を優先し、面積や築年など譲れる条件を見極める。買える範囲で、例えば 40 平米台でも価格上昇の「エスカレーターに乗る」発想はあります。

西岡： 最後に、マンション市場の「次のフェーズ」を一言でどうぞ。

長嶋： 上昇継続。ただし「やや」です。下がる前提では動かないほうがいい

沖： 外部環境が大きく変わらない今こそ、自分の資産と家族のライフイベントを棚卸して、住み替えや相続、介護、働き方まで含めた「戦略」を作る時期。間に合わなくなる前に、準備を始めてほしいですね。

（※本記事は 2025 年 12 月 19 日収録の動画）

---

## 販売動向

---

### 8. ■タワマン売れ行きが鈍化 1LDK・2LDK が増える可能性 沖有人 2026 年 1 月 30 日

<https://diamond.jp/articles/-/382714>

#### 要約

1、新築マンション供給は“歴史的最少”へ。土地不足と建築費高騰で価格はさらに上昇  
2025 年の供給戸数は約 2.2 万戸で 1973 年以降最少。2000 年の約 9.5 万戸から 8 割減という異常な縮小。土地が買えず、建築単価も高騰。ホテル・オフィスの方が収益性が高く、マンション用地が確保できない。小規模開発や定期借地権、地上げまで増えており、今後の分譲価格はさらに上昇する見通し。

2、価格高騰で売れ行き鈍化。3LDK は縮小し、1LDK・2LDK が増える可能性  
初月契約率は 63.9%と 2 年連続で“好調ライン”の 70%割れ。タワマンも前年 90%→64%へ急落。単価上昇により、3LDK は平均 66 ㎡まで縮小。住宅ローン控除の 40 ㎡基準も追い風となり、1LDK・2LDK の供給増が見込まれる。  
世帯構成の変化（1～2 人世帯増）や二拠点生活の広がりも、コンパクト住戸の需要を押し上げる。

3、ファミリー賃貸は深刻なストック不足。家賃は上昇基調が続く  
新築供給が減る一方、購入できないファミリー層が賃貸に流入し、需給が逼迫。  
J-REIT のファミリー賃料変動率は 20%近く上昇しており、家賃上昇は当面続く見込み。  
郊外の高額タワマンは地元需要が少なく売れ行きが鈍化し、立地による二極化が進む。

#### 概要

- ①毎月不動産経済研究所が首都圏の新築マンションの平均価格や供給戸数を発表。  
供給戸数。前年比 4.5%減の 2 万 1962 戸で、1973 年以降で最少を更新した。  
最近、年々供給は減少しており、価格は上昇している。この両者に背反関係があり「供給戸数×平均価格＝年間販売総額」は、ほぼ一定になる。  
このマンションデベロッパーの売り上げに相当する金額は 2008 年のリーマンショック以降 18 年間、ほぼ 2 兆円で安定している。新築マンション市場は安定していて需要があり、供給側も一定の売り上げが期待できる状況にあるということだ。
- ②ちなみに、2005 年以前は総額で 3.5 兆円ほどあったが、リーマンショック前後にデベロッパーがたくさん倒産し、市場が急激に縮小している。大手 7 社がシェア 50%近くになったのは、2 兆円に市場規模が縮

小してからのことである。

2025 年の 2 万 1962 戸から供給が減少するので、2 万戸割れが現実味を帯びてくる。過去最大の供給戸数は 2000 年の 9 万 5635 戸なので、四半世紀を経て、当時の 8 割減に相当することになる。一方で、自宅を買い手はそんなに減らないので、買いたい人でも買えない状況であり、ファミリーを中心に賃貸世帯の比率が上昇していることになる。

③こうなると、ファミリー賃貸層の増加に対してストック不足が発生するので、需給はひっ迫し、稼働率は上がり、家賃は上昇に向かう。実際、ファミリーの賃料変動率（入居期間 4 年程度で同じ住戸の賃料の変動率）は、J-REIT では 20% 近くまで上昇し始めている。建築単価上昇で大量供給が起こり得ない現在、当面市況は大きくは変わらない可能性が高い。

④供給する側のデベロッパーも危機意識は強い。

マンション用地が十分に買えていない状況では、将来的な売り上げが見込めない会社も多くなってきた。マンション用地は高い建物が建つ場所になるが、ホテルやオフィスの市況は良くマンションよりも収益性が高いため、供給増加に寄与しない状況にある。

このため、まとまった用地を意図的に作り出すケースが増えてきた。

方法の 1 つは定期借地権。

建て替え案件も増えてきて、地権者が多く存在する物件が目立つようになってきた。それでも用地不足は深刻なので、原価が上がっても「地上げ」するケースも散見されるようになってきた。これまで規模が小さいという理由で敬遠されていた総戸数 30 戸以下の土地もマンション開発されるようになってきている。

この状況では用地単価も上昇する方向に動き、今後供給される分譲価格はさらに上昇することになる。こうして物件単価が上昇すると、需要喚起する要因が無い中では、売れ行きは必然的に悪くなる。こうなると、たとえ供給余力があっても実際に供給戸数が減るか、在庫が増えるか、初月販売率（売り出した月に契約に至った割合）が下がることになる。

⑤2025 年の初月契約率は 63.9% で、前年（66.9%）比で 3% 悪化し、2 年連続で売れ行き好調の目安である 70% を割り込んでいる。

東京 23 区の平均価格は 1 億 3613 万円で、平方メートル単価は 210.9 万円と前年比でそれぞれ 21.8%、23.3% アップした。

単価が上がると、グロス価格を低く抑えるために専有面積が減少する。70 平方メートル以上あった 3LDK は、今や平均 66 平方メートルほどとなっている。

今後は住宅ローン控除の対象が無条件に 40 平方メートル以上になったことで、これからプランを変更できる 2 年後を目安に、徐々に面積は小さくなるのが可能性がある。40 平方メートル台の資産性はファミリー物件並みに高く、その意味で投資家を含めた需要は増えそうだ。

つまり、いまだに 7 割を占める 3LDK に対して、1LDK・2LDK が増える可能性がある。世帯構成も 3～4 人から 1～2 人が増えてきたり、都心と郊外・地方を使い分ける二拠点生活も増えてきている。

単価が高いがゆえの多様なライフスタイルを柔軟に考えることが必要になってきたということだ。

⑥都心では面積が大きくなるほど単価は上がる傾向になるが、郊外ではグロス価格が高いと買い手がいなくなるので単価は下がる傾向になる。

タワーマンションの売れ行きも鈍化し始めている。12 月の超高層物件（20 階以上）の契約率は

64.5%で、前年同月は 90.5%だった。好立地は集客力が高いが、郊外型の高額化は集客範囲が狭いがゆえに地元で買える層が絶対的に不足する可能性が高くなってきた。

(不動産コンサルタント 沖 有人)

## 7. ■「不動産業」上位 4%の大手がシェア約 8 割 2026 年 1 月 22 日

[https://www.tsr-net.co.jp/data/detail/1202327\\_1527.html](https://www.tsr-net.co.jp/data/detail/1202327_1527.html)

### 概要

①売買を主力とする主な不動産業 6,090 社の最新期決算（2024 年 7 月期-2025 年 6 月期）は、売上高が 17 兆 3,430 億円（前期比 7.9%増）と好調だった。純利益も 1 兆 3,063 億円（同 6.8%増）で、純利益率 7.5%と高収益を持続。7 年間では売上高、利益とも最高を記録した。

②ただ 2025 年の不動産業の休廃業・解散は 2,000 件（前年比 3.3%増）倒産は 136 件（同 32.0%増）で合計 2,136 件（前年 2,039 件）に増えており、活況をみせるマーケットの中で二極化が加速しているようだ。

③東京商工リサーチ（TSR）の企業データベースで、全国の主な不動産業 6,090 社の最新期の業績を調査した。大手の寡占が強まり、売上高 100 億円以上は 244 社（構成比 4.0%）で、244 社の売上高合計は 13 兆 4,198 億円と全体の約 8 割（同 77.3%）を占めた。

④売上高 5 億円未満は 4,397 社で社数は 7 割超（同 72.2%）を占めるが、売上高合計は 4 億 8,781 万円（同 2.8%）にとどまった。

豊富な資金力と情報網を張り巡らせる大手が、優良物件を取得し、再開発などと併せた有効活用で業界をけん引している構図が浮かび上がる。

## 6. ■マンション価格、東京 23 区は平均 1 億 3613 万円— 2026 年 1 月 28 日

<https://www.nippon.com/ja/japan-data/h02685/>

### 概要

①不動産経済研究所発表 2025 年の東京 23 区の新築分譲マンション平均価格は、前年比 21.8%増の 1 億 3613 万円と急騰し、3 年連続の 1 億円超えとなった。資材・人件費ともに上昇しており、販売価格も高止まりしている。

②発売戸数は 2.5%減の 8064 戸だった。23 区のうち都心 6 区の平均価格は 20.2%上昇の 1 億 9503 万円と 2 億円が目の前に迫る。

③首都圏全体（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）でも、前年比 17.4%増の 9182 万円。エリア別では、東京都下 6690 万円（13.7%増）、神奈川県 7165 万円（11.4%増）、埼玉県 6420 万円（15.8%増）、千葉県 5842 万円（2.7%増）といずれも上昇した。

用地取得が困難となっているため、首都圏全体の供給戸数は前年比 4.5%減の 2 万 1962 戸と調査開始の 1973 年以来、過去最少を更新した。

1 億円超の“億ション”は前年から 2021 戸増えて 5669 戸。

④26 年の発売戸数は、前年比 4.7%増の 2 万 3000 戸を見込む。建設費や人件費が高止まっているため、相場が下落に転じる可能性は低そうだ。

#### 5. ■ 定期借地権付きマンション、過去最多 神社や寺院も…長 朝日 2026 年 1 月 26 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV1V0QHBV1VULFA00RM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①定期借地権付きマンションの首都圏での供給戸数が 2025 年は 1502 戸で 08 年の 1281 戸を上回り過去最多となった。

②東京メトロ丸ノ内線の後楽園駅から徒歩 12 分の場所に建設中のマンション「リビオシティ文京小石川」（522 戸）。70 年の定期借地権がつく。JR 山手線内側の希少立地にあり、3LDK 約 70 平方メートルで平均 1.6 億円ほどと高額だが、周辺に分譲マンションと比べると 1 割ほど安い。

③地主に売却以外の選択肢も提案することで、好条件の土地を確保できる可能性が高まる。

地主にとっても利点がある。リビオシティ文京小石川の土地は、共同印刷が所有する。隣接する本社と合わせた再開発で、工場を郊外に移転したことで生まれた余剰地だ。「跡地は創業地であり簡単には手放せない」と担当者。

「本社社屋の建て替えを行うにあたり、マンション用地として貸し出すのが経済的に 最もメリットが大きかった」

④近年は借地期間の長期化も進む。東京カンテイによると、1992 年の借地借家法の施行を受け、90 年代半ばから定借マンションが供給され始めた。当初は 50 年が一般的だった借地期間は、いまは 70 年前後が主流だ。

⑤「いずれ資産価値が下がるリスクがあるものの、消費者の定借マンションへの抵抗感は低くなっている。マンション価格の上昇が見込まれるなかで、一つの選択肢として注目され、今後も戸数は増える可能性がある」

（上席主任研究員）

#### 4. ■ 上昇続くマンション価格、高所得層需要や投機規制が今後のカギ 2025 年 12 月 31 日

<https://zuuonline.com/archives/300429>

##### 概要

①レインズの首都圏中古マンションデータ、成約件数は着実に増加していることがうかがえる。

また、25 年は成約率（成約件数／前月在庫件数）も各県で改善が続いており、現時点で市況悪化の兆候は見られない。成約価格は図表のとおり、東京で顕著な上昇が続く一方、他の 3 県では 25 年 9 月までに頭打ちしているが、価格面で大幅下落の兆しはない。

②なお、首都圏のマンション価格は、世界の他の主要都市と比べて高水準とはいえない。

海外の不動産情報サイト「Global Property Guide」によると、東京圏の住宅価格に対して、ニューヨークは 5.5 倍、ロンドンは 3 倍であり、アジアの都市でも、香港は 6.5 倍、シンガポールは 4.3 倍となっている。

③懸念点もある。首都圏の中古マンション在庫（募集）の平均価格は成約価格を 5 割以上上回る 2 億円だ。

22 年には成約と在庫の価格差がなかったことや、世帯所得以上に価格が上昇していることを加味すると、今後、在庫価格の急騰に需要が追い付かなくなる可能性もありそうだ。

④海外企業も、東京の現在のマンション価格に警鐘を鳴らしている。

UBS は世界不動産バブル指数をもとに、東京を世界の主要都市で 2 番目にリスクが高い住宅マーケットに指定した。だが、これは価格上昇（需要増加）の裏返しでもあり、実際に過去 1 年間に東京は主要都市で 3 番目に高い価格上昇率だった。

⑤中古マンション市況データを見る限り、首都圏全体としてマンション価格の急落がすぐに起きる状況にはない。ただし、東京都心 3 区については、成約率の急上昇を投機的売買が牽引している可能性もありそうだ。今後の市場の成長には、投機的取引の抑制に加え、高所得層や外国人投資家の健全な需要増のほか、世帯所得や家賃の上昇がカギとなりそうだ。

（大和不動産鑑定 主席研究員／竹内 一雅 週刊金融財政事情 2026 年 1 月 6 日号）

### 3. ■ 2026 年のマンション市場は中古が主役？ 新築が伸びにくい 3 つの理由 2026 年 1 月 2 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/01020802/?all=1>

#### 要約

1、新築マンションは「価格高騰 × 金利上昇 × 供給減」で買いにくくなり、中古へ需要が大きく流れている

2025 年の新築価格は首都圏平均 9489 万円、23 区は 1.33 億円と急騰し、一般層には手が届かない水準に。物価高と政策金利 0.75% への引き上げでローン負担が増し、契約率は 60% 前後まで低迷。建築費高騰・省エネ義務化・土地不足で新築供給は増えにくく、価格上昇が止まりにくい構造。

2、中古マンションは価格が比較的手頃で、成約件数が新築を大きく上回る“主役”に  
首都圏中古の平均価格は 5204 万円、23 区は 7555 万円と堅調だが、新築より割安で需要が集中。埼玉・千葉では 3000 万円前後の物件が多く、家計防衛的な購入が増加。  
在庫は 4 カ月連続減少し、成約件数は新築を大幅に超える状況。

3、市場は二極化。都心タワマンは高倍率だが、郊外新築は値下げも発生。中古支援策も追い風  
都心タワマンは依然人気で、品川では最高倍率 139 倍という異常な競争率。  
一方、郊外新築は予算乖離で売れ行き鈍化、値下げ物件も出始めている。  
2026 年度税制改正で中古住宅（ZEH 水準・買取再販）への優遇が拡充され、中古購入の後押し  
が強まる。

## 概要

①2025 年は大阪・関西万博の大成功やトランプ関税の影響、日本初の女性総理となる高市政権の誕生など、社会・経済の大きな転換点が重なった年だった。

これらの出来事が市場心理を刺激し、日経平均株価は史上初めて 5 万円を突破。都心マンション価格も連動して急騰し、住宅市場全体が大きく揺れ動く一年となった。

②同時に、物価上昇が続き、特に米価など生活必需品の値上がりが顕著となった。

日銀はインフレ抑制のため政策金利を年 2 回引き上げ、0.75%に到達。これにより住宅ローン金利の上昇が避けられず、今後の不動産市場に対して慎重な見方が広がりつつある。

③2025 年度上半期の首都圏新築マンション価格は前年同期比 19.3%増の 9489 万円となり、1 年で 1500 万円以上も上昇した。これは建築費の高騰や需要集中が背景にあり、新築マンションが一般層にはますます手の届きにくい存在になっていることを示している。

④東京 23 区の新築マンション平均価格は 1 億 3309 万円に達し、富裕層や投資家以外には購入が難しい水準となった。

周辺 3 県も価格上昇が続いているが、特に神奈川・埼玉では契約率が 60%を下回り、需要の鈍化が見られるなど、地域によって温度差が生じている。

⑤新築の売れ行きが鈍化する一方で、一部エリアでは値下げ物件も出始めており、価格上昇の限界が見え始めている。特に郊外では購入者の予算との乖離が大きく、販売側が価格調整を迫られるケースが増えている。

⑥中古マンション市場では、首都圏平均価格が 5204 万円と堅調に推移し、東京 23 区では前年同月比 10.1%増の 7555 万円と高い伸びを示した。

新築の高騰を受け、相対的に割安な中古へ需要が流れていることが背景にある。

⑦神奈川・埼玉・千葉の中古マンションは価格が比較的手頃で、成約件数が大幅に増加している。特に埼玉・千葉では 3000 万円前後の物件が多く、家計負担を抑えたい層にとって魅力的な選択肢となっている。

⑧賃貸市場でも賃料上昇が続き、東京 23 区ファミリー向け賃料は過去最高の 24 万 4579 円に達した。

更新時の賃料引き上げも増えており、住み替えを控える動きが強まる中、賃貸派の負担は今後さらに増す可能性が高い。

⑨2025 年 4 月から新築住宅の省エネ基準適合が義務化され、ZEH-M 仕様のマンションが増加しているが、これが建築費の上昇を招いている。

さらに 2027 年にはより厳しい「GX ZEH-M」が導入される見込みで、新築価格は今後も上昇基調が続



くと予想される。

⑩都心のタワーマンションは依然として高い人気を保ち、品川の大規模タワマンでは最高倍率 139 倍、平均倍率 12 倍という異例の競争率を記録した。希少立地や充実した共用施設が評価され、富裕層や投資家の需要が集中している。

⑪一方で、短期転売を目的とした投機的取引が問題視され、千代田区が不動産協会に対策を要請。購入戸数制限や引き渡し前の売却禁止などの規制が導入され始めており、今後は投機的な動きが抑制されることが期待されている。

⑫政策金利の上昇により住宅ローン負担が増し、新築マンションの初月契約率は 60.2%と低迷。建築着工戸数も減少しており、2026 年以降の新築供給は増えにくい状況が続くと見られる。

⑬中古マンションの在庫件数は 4 カ月連続で減少し、成約件数は新築を大きく上回っている。特に価格が手頃な郊外エリアで需要が強く、インフレ下での生活防衛的な購入が増えていると考えられる。

⑭東京都では中古の新規売出し価格と成約価格の乖離が 17%と大きく、売主の希望価格が実勢価格を大きく上回る状況が続いている。

都心 3 区では新規登録価格が 2 億円を超える一方、成約価格は 1.3 億円台にとどまり、物件選びには相場観が不可欠となっている。

⑮2026 年度税制改正では中古住宅支援が拡充され、ZEH 水準の中古住宅や買取再販住宅への優遇が強化された。新築供給が限られる中、中古市場への注目が高まる見込みで、金利上昇局面でも制度を活用すれば 2026 年は「買い時」と判断できる可能性がある。

(岡本郁雄 デイリー新潮編集部)

## 2. ■ 首都圏の中古マンションの専有面積は縮小傾向 2026 年 1 月 22 日

<https://dime.jp/genre/2073846/>

### 概要

①『LIFULL HOME'S』に掲載された中古マンションの専有面積は縮小傾向だったが、問い合わせのある物件の専有面積はさらに大きく縮小傾向だった。

東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の首都圏の中古マンションの掲載専有面積と問合せのあった物件の専有面積（反響専有面積）の平均値は、5 年前と比較して縮小傾向になった。

②2020 年から 2025 年（1 月-11 月）にかけては、掲載専有面積の縮小が 3.69 平方メートル（68.39 平方メートル→64.70 平方メートル）に対して、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。

2025 年（1 月-11 月）の面積別首都圏中古マンション掲載割合は、70 平方メートル以上-80 平方メートル未満が 27.3%で最多だった。

③首都圏における 2025 年の反響専有面積は 2020 年比で 6.54 平方メートル（約 2 坪・畳 4 枚分）縮小、前年比でも 1.61 平方メートル（約 0.5 坪・畳 1 枚分）縮小しています。



一方、掲載専有面積は2020年比で3.69平方メートル（約1坪・畳2枚分）の縮小に留まっており、前年比ではプラス0.06平方メートルと横ばい推移していることから、価格上昇によってより狭い物件を購入対象として検討する傾向が強まっていることが明らかです。

④国交省は新築住宅の住宅ローン控除対象となる専有面積を、2021年から特例措置として従来の50平方メートルから40平方メートルに緩和していましたが、2026年からは恒久措置とする方針を表明しています。

（構成／KUMUライター）

## 1. ■東日本大震災で「都内マンション価格」はどう動いたか マン点 2026年1月05日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/01050503/?all=1>

### 要約

1、価格よりも「流動性（売れ行き）」の変化が、震災時の市場を最も正確に映していた  
東日本大震災後、価格は中央区・世田谷区で下落した一方、江東区・足立区・江戸川区はほぼ横ばい。しかし成約件数（流動性）は区ごとに反応が大きく異なり、江東区・江戸川区はむしろ件数が増加、世田谷区は大幅減少。

「震災＝一斉に取引停止」ではなく、エリアごとに市場の温度がまったく違っていたことが明らか。

2、区ごとに異なる“回復パターン”が存在し、市場の軌跡は一律ではない

中央区・江東区：まず売れ始め、その後に価格が回復する「遅れて価格が戻る」型。

江戸川区：流動性が先に回復し、それに引っ張られる形で価格が上昇。

世田谷区：価格・件数ともに低迷が続き、慎重姿勢が長期化。

足立区：価格と件数が同時に戻る“特殊な動き”で、成約物件の質が変化した可能性。

3、マンション市場を見るときは「価格」だけでなく“売れているか”を見ることが不可欠

価格は「結果」だが、流動性は買い手の判断が最初に表れる指標。

市場の違和感はず「動きの鈍さ」として現れ、価格より早く変化を示す。

後悔しない購入には、相場だけでなく、そのエリアの成約件数（動きの強さ）を確認する視点が重要。

### 概要

①データソース：国土交通省「不動産情報ライブラリ」掲載の中古マンション成約データ。

対象物件：専有面積40平方メートル以上～100平方メートル未満、2LDK・3LDK。

震災前年の「2010年」を100として指数化した。

震災前（2009年～2010年）、震災直後（2011年～2012年）回復期（2014年～2015年）の3つの期間に分けた。

5区（中央区、世田谷区、江東区、足立区、江戸川区）都心部・城南エリア・湾岸エリア・城東エリア

という異なる特性を持つ区を選定することで、市場の多様性を捉えることを意図した。

- ・成約単価指数：平均成約単価の推移（価格水準）

- ・成約件数指数：成約件数の推移（市場の流動性）

②2011 年から 2012 年にかけて、中央区（指数 79）や世田谷区（指数 87）では一定の価格調整が見られた。

一方で、江東区や足立区、江戸川区などは 2010 年比で 100 前後を維持している。

「震災の影響は一部の区に限定され、全体としては軽微だった」という印象を受けるだろう。しかし、それは市場の片面でしかない。

③図 2 で成約件数指数（流動性）を確認する。

重要なのは、震災直後（2011 年～2012 年）に、すべての区で一様な急減が起きたわけではないという点である。

江東区や江戸川区では、2011 年の成約件数はむしろ 2010 年を上回っており、「震災＝即取引停止」という単純な図式は成り立たない。

一方で、世田谷区では 2011 年に件数が明確に落ち込み、他区と比べて慎重姿勢が目立つ。

また、中央区では年ごとの振れ幅が大きく、震災直後は横ばいに近いが、その後の回復局面で急増するなど、流動性の変動が顕著である。価格が変わらなくても、取引件数が激減している区が存在することがポイントとなる。

④つまり、震災直後の市場は、「全体が一斉に冷え込んだ」のではなく、区ごとに、反応の仕方とタイミングが異なっていたと整理するのが妥当である。

必ずしも同時には動かない「価格（成約単価指数）」と「流動性（成約件数指数）」を重ねて見たとき、各区はどのような位置に立っていたのだろうか。

その関係を整理したのが、図 3 である。横軸に成約単価指数、縦軸に成約件数指数を取り、2010 年を基準線（100）とした 4 象限のマトリクスである。

- ・右上：価格も流動性も回復した市場

- ・右下：価格は戻ったが動きは鈍い市場

- ・左上：動きはあるが価格が戻らない市場

- ・左下：価格・流動性ともに弱い市場

中央区と江東区では「売れ始めたあと、遅れて価格が戻った」

江戸川区では「流動性が先に回復」

江戸川区の場合、まず件数が大きく伸び、それに引き上げられる形で価格が回復した構図が読み取れる。「動きやすさ」が先に戻った結果として、価格が追随した回復と整理するのが妥当だろう。

世田谷区は、震災直後に価格・件数ともに低下し、回復期でも成約単価指数 95、成約件数指数 98 と、いずれも 100 を下回った。

左下象限から左下象限に留まった数少ない区である。市場は慎重姿勢を解かなかったと読む方が自然だ。

足立区は「特殊な動きを見せた」

足立区の場合、価格と件数がほぼ同時に戻っている点は、他区と異なる特徴である。これは価格帯や

立地による物件の選別が進んだ結果、成約物件の質が変化した可能性を示唆している。

⑤価格と流動性の関係から見てくるのは、一律ではない、街ごとの固有の軌跡である。不動産市場において価格は「結果」である。

一方で流動性は、無数の判断の積み重ねの結果として表れる。そのため、市場の違和感はず、「動きの鈍さ」として表れることが多いのだ。

マンション選びにおいても、「値段が下がったか」だけでなく、「売れているか」を見ることで、市場の温度をより正確に感じ取ることができる。

⑥市場が“揺れる”ときも、私たちは画面上の「価格」の数字に一喜一憂するだろう。

しかし、その背後にある「取引の現場（流動性）」に目を向ける冷静さを持つことが、後悔しない選択への第一歩となるのである。

---

## 業者の動き

---

### 2. ■ 不在でも生鮮食品を受け取り！ マンション最新設備のスゴすぎメリット 2025 年 12 月 30 日

<https://suumo.jp/journal/2025/12/30/213889/>

#### 要約

1、マンションは戸建てより侵入窃盗リスクが低い、共有部の死角など“マンション特有の弱点”もある侵入窃盗の認知件数は戸建て 29%に対し、4 階建て以上の共同住宅は 3.7%と低い。ただし、マンションは見知らぬ住民が多い・共有部に死角がある・後付け防犯が難しいなど独自のリスクも存在。物件選びでは、防犯性の高い設備が必須になる。

2、最新の防犯設備は「入館認証 × コンシェルジュ × エレベーター制御」が基本セット  
高級マンションでは、入館認証システム、コンシェルジュ監視、居住階のみ押せるエレベーターが揃えば安心度が高い。入館認証は IC チップ鍵から進化し、IC + 顔認証の併用が主流に。  
顔認証は顔写真データを提出せずに特徴点を登録する方式で、利用者の 8 割以上が活用している。

3、顔認証は利便性が高く普及が進むが、物理鍵は当面必要  
マスク着用・2m 離れた状態でも開錠できる「オール顔認証マンション」など、利便性は大幅に向上。  
ただし、生体認証は 100%ではなく、災害時のシステム停止リスクもあるため、物理鍵や IC カードは当面併存する。顔認証プラットフォームはマンションだけでなく、オフィス・ホテル・役所などにも広がりつつある。

#### 概要

① 2024 年に発生した侵入窃盗の認知件数を場所別に比較すると戸建て住宅が 29%と最も多いのに対し、多くのマンションが該当する 4 階建て以上の共同住宅は 3.7%と少なくマンションの侵入窃盗リスクは戸建てと比べて低いと言えるだろう。

② マンションならではのリスクもあります。見知らぬ人が多く住んでいたり、プライバシーを重視するあまり共有部に死角が多かったりすることなどです。

また、戸建てでは後付けで防犯対策を追加しやすいのに対し、マンションはできる余地が限られています。その意味でもマンションを選ぶ際は、防犯セキュリティが高い物件を選ぶことが重要です」（京師さん）

③ 「高級分譲マンションでよく見かける入館認証システム、コンシェルジュによる監視、エレベーターで居住階のボタンしか押せないといった 3 つが備わっていればまず安心です」（京師さん）

マンションの防犯セキュリティの要を担う入館認証システムは IT 技術を活用して大きく進化している。一昔前の入館システムは鍵を挿すか、暗証番号を入力して開錠する種類が多かったが、「最近では IC チップ内

蔵の鍵やカードをかざして開錠する方法が主流です」

④IC チップ内蔵の鍵やカードを紛失した場合第三者に不法侵入されるリスクが残る。IC チップに加えて生体認証による本人認証を追加するケースが増えている。生体認証の種類は顔、指紋、静脈などがあるが、マンションには何が適しているのだろうか？

⑤顔認証は顔の形や骨格など数百カ所の特徴を登録して行うため、個人情報の顔写真の提出は必要なく漏洩する心配もない。「鍵やカードに内蔵されている IC チップに顔認証情報を登録すると、居住者は鍵やカードを鞆から取り出さずとも開錠できます。その利便性の高さから当社が実施したアンケートによると IC 認証と顔認証どちらも可能な物件の居住者では 8 割強の人が顔認証を利用しています。

⑥紛失リスクを考えて IC チップ内蔵の鍵やカードを廃止し、生体認証による本人認証だけの方がセキュリティが高まると考える人もいるかもしれないが、認証精度が 100%ではないことや、例えば災害等でシステムが作動しない場合は入れなくなるリスクも考慮し、物理的な鍵やカードは当面なくならないだろう。

⑦「当社が提供している「オール顔認証マンション（R）」では、マスクをした状態で 2 メートル離れた場所でもスムーズに開錠できる。

DXYZ 社の顔認証 ID プラットフォームは、特定のメーカーにしばられないデバイスフリーのプラットフォームのため、現在、最も普及に注力しているマンションに加えて、オフィスやホテル、商業施設、役所などさまざまな施設で顔認証を利用できるよう努めている。

## 1. ■家賃 3 万円台アフォーダブル住宅全国展開企業に“現場の声”を聞いた 2026 年 1 月 13 日

<https://www.walkerplus.com/article/1298707/>

### 要約

1、アフォーダブル住宅は「築古団地の再生」で家賃を抑え、全国で需要が急増  
ビレッジハウスは築 50 年前後の RC 団地を取得・再生し、全国 1064 物件・10 万室を運営。  
リノベにより“古いがきれいで安い”住まいを提供し、稼働率は 2017 年 33.6%→2025 年 83.7%へ大幅改善。公営住宅の入居条件が厳しい中、低所得層の受け皿として存在感が高まっている。

2、家賃は全国平均 4 万円、初期費用ゼロで入居しやすい。入居者の 6 割が年収 300 万円未満  
家賃は周辺相場を踏まえつつ平均 4 万円前後。  
敷金・礼金・仲介手数料・更新料・保証会社費用が原則不要で、入居ハードルが非常に低い。  
入居者の平均年収は約 335 万円、うち 6 割が年収 300 万円未満。外国人入居者は約 2 割。

3、外国人対応や生活支援まで含めた“住まいのセーフティネット”として機能  
コールセンターは多言語対応（英語・ポルトガル語・ベトナム語など）で、入居後の相談も母国語で可能。アフォーダブル住宅は住まい提供だけでなく、行政・地域と連携した教育・福祉・防災支援が課題。  
ビレッジハウスはその課題に向き合う具体的モデルとして注目されている。

## 概要

①全国でアフォーダブル住宅を展開するビレッジハウス・マネジメント CEO 岩元龍彦さんに、アフォーダブル住宅の現状と今後の展望を聞いた。

ビレッジハウスは、全国 47 都道府県で 1064 物件・10 万室以上を運営している。

築 50 年前後の鉄筋コンクリート造団地を中心に取得し、既存の建物を有効活用し長く使用することで家賃を抑えているのだそう。『古い建物を長く使うこと』が、弊社のビジネスモデルの前提になります」

②ビレッジハウスは全国の物件を直接管理。取得時点では雇用促進住宅時代の入居者退去後に長期間空室となっていた部屋も多いが、リノベーションによって「築年数は古いが、きれいで手ごろな部屋」へと転換し、2017 年には 33.6%だった稼働率が、2025 年 10 月には 83.7%まで上昇。

日本では、公営住宅が低所得層の受け皿になってきたが、入居条件は厳しく、人気物件は抽選になるため、実際に住める人は限られている。

③ビレッジハウスの家賃水準や入居者はどのような層なのか。

同社の家賃相場は全国平均で約 4 万円と手ごろな家賃となっている。家賃だけを極端に下げるのではなく、周辺相場や築年数、設備を踏まえて設定しているという。

「入居者の平均年収は約 335 万円で、年収 300 万円を下回る人の契約が約 6 割。単身者だけでなくファミリー層もあり、外国人入居者は約 2 割前後。エレベーターのない物件が多いため、高齢者は 1 割程度にとどまっています」

④弊社は、敷金・礼金、仲介手数料、更新料、家賃保証会社への支払いを原則不要とし、入居時のハードルを下げています。入居希望者の負担を抑えつつ、自社で家賃滞納リスクを引き受けることで、トータルのコストを抑えるのが弊社の特徴。

⑤「弊社のコールセンターでは、日本語話者 56 名に加え、英語・ポルトガル語・ベトナム語・ネパール語・インドネシア語・ミャンマー語などに対応できる外国語話者 29 名を採用しています。入居時だけでなく、入居後の相談も母国語で受けられる体制を整えています」「アフォーダブル住宅に必要な大きな機能のひとつが外国人対応です。弊社でも入居者の約 2 割が外国人で、今後も増えていくと見ています。その変化に対応し続けることが重要だと考えています」

⑥アフォーダブル住宅は、住居費に悩む中低所得者や外国人労働者を支えるセーフティネットとして期待されている。同時に、住まいだけを用意して終わりにするのではなく、行政や地域コミュニティと連携し、教育・福祉・防災も含めた生活基盤をどう整えるかが課題になっているのだとか。ビレッジハウスの取り組みは、そうした課題に向き合うひとつの具体的なモデルケースと言える。

ビレッジハウス・マネジメント株式会社 <https://www.villagehouse.jp/>

---

## 海外 1

---

### 7. ■ソウルのマンション時価総額、過去最高の 1832 兆ウォンに…2026 年 1 月 9 日 KOREA WAVE

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3617383#>

#### 概要

①「不動産 R114」によると、2025 年 12 月 25 日現在のソウルのマンション売買時価総額は 1832 兆 3154 億ウォンで、前月比 0.8%（約 14 兆 6900 億ウォン）増加した。これは、賃貸を除いた売買可能な約 170 万戸の平均時価を合算したもの。2024 年同日と比較すると、約 12.8%、207 兆ウォン余りの大幅な伸びを記録している。

「新築マンションに対する需要集中と、いわゆる『新築プレミアム』が価格に反映されたことで、既存物件にも価格上昇の波及効果が及んだ」と分析している。

②ソウル 25 区のうち、江南区（カンナムグ）が最も高く、時価総額は 331 兆 4293 億ウォンに達した。  
▽松坡区：236 兆ウォン▽瑞草区：222 兆ウォンなどが続いた。

コ・ジュンソク教授は「供給の不足と市場の通貨量増加が、去年の時価総額上昇の根本的な要因。今年も同様のマクロ環境が続けば、マンション価格と時価総額のさらなる上昇が見込まれる」と予測した。

### 6. ■再開発マンションで小学校がパンク寸前…ソウル「学区パニック」2025 年 12 月 28 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3616099#>

#### 概要

① KOREA WAVE】ソウル市内で建て替えられた大規模マンションへの入居が集中したことに伴い、小学校における児童の偏在が江東区では事態が深刻化。

通学区域の見直しを求める住民の要望が相次いでいる。

②高逸小は 1856 人が在籍し、学級当たり児童数は 27.3 人。ソウルでも上位の過密校だ。近隣の高小小学校も 1289 人と多い。背景には、2018～2021 年にかけて入居が進んだ高德地区の再建築マンション群（総計 1 万戸超）がある。

③通学区域は 2019 年に江東松坡教育支援庁が告示し、マンション群ごとに高逸小・高？小へ割り当てた。しかし高逸小の急増を受け、一部団地を高？小へ再配分すべきだとの声が強まっている。支援庁は「利害が異なるため要望は多いが、来年度の基準は既に公示済みで変更はない」としている。

④影響は中学校にも及ぶ。高德中は在校生が 5 年で倍増し 1483 人に達した。



抽選が原則の中学でも「居住地基準」が作用し、特定校への集中を避けにくい。

建築が続く地域では今後も学区を巡る摩擦が続く見通しだ。ソウル市教育庁は、再建築に伴う人口予測は転出入や工期のばらつきで予測が難しいとし、長期的には都市型キャンパスなど柔軟な対応が必要だとしている。

## 5. ■ 韓国 030 代「首都圏ペナルティー」住宅価格高騰結婚出産を先送り 2025 年 12 月 17 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/economy/54987.html>

### 要約

1、首都圏に住む 30 代は「住宅価格・通勤負担」により結婚・出産を先送りしやすい  
政府統計で、同じ 30 代前半でも首都圏居住者は非首都圏より結婚・出産を避ける傾向が確認された。背景には、首都圏の高い住宅価格・長い通勤距離などの生活負担が複合的に影響していると分析されている。

第一子出産後に育児休職を利用した人は、利用しなかった人より第二子出産率が高いことも判明。

2、雇用・所得の影響は男女で逆。女性は「キャリア断絶リスク」が婚姻・出産を遅らせる  
男性は雇用が安定し所得が高いほど結婚・出産率が上昇。  
一方女性は、常時勤労者（正規雇用）の方が未婚率が高く、安定した仕事ほど結婚・出産を遅らせる傾向が見られた。理由として、結婚・出産によるキャリア中断への不安が指摘されている。

3、育児休職の利用は第二子出産を後押し。非正規・中小企業への制度拡充が課題  
育児休職を使った人は、使わなかった人より一貫して第二子出産率が高い。  
「仕事と育児の両立経験」が次の出産への自信につながると専門家は指摘。  
ただし中小企業・非正規・自営業などは育児休職を利用しにくく、制度を使える層を広げる政策設計が必要とされている。

### 概要

①同じ 30 代前半であっても、首都圏に居住していると、非首都圏の住民より結婚と出産を避けたり先送りしたりする「首都圏ペナルティー」の傾向があることが、政府の公式統計で確認された。第一子を産んで育児休職を使った人はそうでない

人より、3 年後に第二子を産む率が高かった。データ処は、相対的な住宅価格の高さや通勤距離などの要因が複合的に作用したと推定した。

②雇用と所得水準は、性別によって婚姻と出産に及ぼす影響が逆だった。

雇用の安定と所得水準の高さは、男性の場合は婚姻率と出産率の高さにつながっていたが、女性は逆だった。1988 年生まれの男性が 32 歳の時の男性の常時勤労者の未婚率は 63.7%、非常時勤労者は 72.4%だった。



逆に 1989 年生まれの女性は、31 歳の時の常時勤労者の未婚比率が 58.8%で、非常時勤労者（51.3%）より高かった。

平均所得を超えるグループでも同じ傾向が見られた。

キム課長は「女性の場合は（雇用や所得が安定していても）婚姻や出産でキャリアの断絶がありうる。経済活動によって婚姻が遅れる現象がありうる」と説明した。

「様々な変数があっても、育児休職を使った人の方が第二子を作る率が一貫して高かった」

ソク・チェウン教授（社会福祉学）も「育児休職を通じて仕事と養育の両立を経験した人は、生涯計画でバランスよく管理していけるという自信を得るうえ、第二子出産につながる」として、「中小企業、非正規労働者、自営業などの、育児休職を実質的に使用しにくい人々が育児休職を使えるよう、きめ細かな政策再設計が必要だ」

#### 4. ■ 韓国の高齢者貧困率、OECD で 1 位…若者の 70%は住宅なし 中央日報 2025 年 12 月 26 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/342674?sectcode=400&servcode=400>

##### 要約

##### 1、韓国の高齢者は「所得が乏しいが資産はある」構造で貧困が深刻化

66 歳以上の所得貧困率は 39.7%で OECD 最悪。ただし不動産などの資産を持つ高齢者も多く、資産貧困率や二重貧困率は OECD 平均より低い。しかし現金収入が乏しいため生活は不安定で、特に 75 歳以上では公的年金の効果が弱く、格差が拡大している。

##### 2、高齢者の就労は「低賃金・不安定」へ集中し、健康問題も負担に

週 15 時間未満の超短時間労働者のうち 69%が 60 歳以上で、年金不足を補うため低賃金労働に追い込まれている。75 歳以上では慢性疾患や認知症が多く、医療・介護費が重くのしかかり、所得不足の影響がさらに深刻化。

##### 3、若者の住宅難と教育費負担で世代間格差が固定化

39 歳以下の無住宅世帯は 73.2%に達し、家賃負担が増大。私教育費も過去最大を更新し、所得・資産格差が住居と教育に波及。報告書は「高齢者貧困の固定化と高齢層内部の脆弱層の存在」を指摘し、特に 75 歳以上への手厚い支援を求めている。

##### 概要

①26 日に国家データ処が発表した『韓国の社会動向 2025』によると、66 歳以上高齢者の所得貧困率は 39.7%と集計された。

OECD 平均（14.8%）の約 3 倍に達する数字で、加盟国の中で最も高い。所得貧困率とは、中位所得の 50%未満の所得を得ている人口の割合を意味する。

②ただし、資産まで含めると様相はやや異なる。流動金融資産を基準とした資産貧困率は 17. 0%、所得と資産の両方が不足している「二重貧困」の割合は 5. 4%で、それぞれ OECD 平均（39. 3%、6. 3%）より低かった。

これは、所得は不足していても不動産や一定水準の資産を保有する高齢者が少なくないことを意味すると解釈される。

実際、所得と資産のいずれも貧困ではない高齢者の割合は 2017 年の 51. 1%から昨年には 57. 0%へと増え、二重貧困層は同期間に 16. 1%から 13. 4%へと減少した。

③それでも、すぐに使える現金所得が不足している高齢層の暮らしは依然として不安定だ。

特に 75 歳以上の後期高齢者の場合、公的移転所得による貧困緩和効果が、65～74 歳の前期高齢者より低いことが分かった。

国民年金など老後所得保障体系が十分に成熟していない状況で、高齢層内部の格差が大きくなっているという分析だ。

④老後の貧困は労働市場の構造とも結びついている。

週 15 時間未満で働く超短時間。労働者は、今年 100 万人を超えると推定されているが、このうち 60 歳以上の高齢者が 69%を占めた。

年金だけでは生計を維持するのが難しい高齢者が、賃金水準が低く雇用安定性も乏しい仕事に追い込まれているということだ。

⑤健康問題は老後貧困の負担をさらに大きくしている。

75 歳以上高齢者の 46. 2%は慢性疾患を 3 つ以上抱えており、認知症有病率も 15. 7%と、74 歳以下の高齢者に比べ 3 倍以上高かった。

医療・介護費用の負担が大きい後期高齢者ほど、所得不足の衝撃がより大きく表れざるを得ない。

⑥世代間の格差も依然として残っている。

39 歳以下の青年層の無住宅世帯割合は 2023 年に 73. 2%と、8 年前より大きく増えたうえ、賃貸世帯のうちウォルセ（家賃）の比重がチョンセ（保証金賃貸）を追い抜いた。

昨年の私教育費総額は 29 兆 2000 億ウォン（約 3 兆 1600 億円）で過去最大を記録し、所得・資産格差が教育と住居の領域にまで拡散している様相だ。

⑦報告書は「韓国社会は高齢者貧困が構造的に固定化される一方で、高齢層内部でも脆弱層がはっきり存在する」とし、「特に 75 歳以上の高齢者を中心に、より手厚い所得・介護政策が求められる」と指摘した。

### 3. ■超短期労働者 100 万人時代、高齢者の所得貧困率は 1 位…中央日報 2025 年 12 月 28 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/342689>

#### 概要

①韓国の若年層は住居不安と資産形成の困難さという構造的問題に直面している。

39 歳以下の青年層のうち持ち家がない世帯の割合は 2023 年に 73. 2%。2015 年の 65. 9%に比ベ 7. 3 ポイント上昇した。

住宅価格上昇と所得停滞、青年 1 人世帯の増加などが原因に挙げられる。賃貸世帯の割合を見ると首都圏の賃貸世帯の割合が他地域より高かった。昨年基準で首都圏は 44. 4%、道地域は 28. 3%だった。

ソウルの賃貸世帯の割合は 53. 4%で全国最高水準だった。賃貸世帯のうち月家賃を払う方式の「月賃（ウォルセ）」の割合は 1995 年の 32. 8%から着実に増加し 2020 年には 60. 1%水準まで増えた。

②韓国の私教育費総額は昨年 29 兆 2000 億ウォンと集計された。

小学校期の私教育費総額は 2015 年の 7 兆 5000 億ウォンから 2024 年には 13 兆 2000 億ウォン水準に増加。

小学生 1 人当たりの月平均私教育費は 44 万 2000 ウォン、小学校期の私教育参加率は 87. 7%と現れた。すべての級の学校で世帯所得が高く大都市であるほど私教育参加率と支出の割合が大きかった。

## 2. ■マイホーム厳しくなる韓国の青年層…持ち家なし比率 ハンギョレ 2025 年 12 月 26 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/economy/55068.html>

### 概要

①韓国で 39 歳以下の青年層は 10 世帯のうち 7 世帯が持ち家がないことが分かった。

ここ 8 年間、全世帯の「持ち家なし」の割合は横ばいである一方、青年層だけが約 7%拡大した。

韓国の国家データ処が 26 日発表「韓国の社会動向 2025」

2023 年は全世帯のうち持ち家のある世帯は 56.4%、持ち家のない世帯は 43.6%だった。2015 年はそれぞれ 56.0%、44.0%であり、8 年前との差は微々たるものだ。

青年層だけ持ち家のない世帯の割合が増えている。39 歳以下の青年層で持ち家のない世帯の割合は 2023 年は 73.2%で、2015 年（65.9%）より 7.3 ポイント増加。

国家データ処は「住宅価格上昇および所得停滞、青年層の単身世帯の増加などが主な原因」だと分析した。

②同じ期間に 40～59 歳の中高年層の持ち家なし世帯は 39.5%から 37.5%へと 2 ポイント減。60 歳以上の高齢層は 32.8%から 32.4%へと 0.4 ポイントの減少だった。

2015 年から家賃払いの割合が伝賃を上回った。

賃貸住宅世帯の住居環境と満足度は持ち家世帯より低かった。

③昨年基準の平均住居面積は、保証金のない家賃制の賃貸は 25.2 平方メートル、保証金の一部ある家賃制の賃貸は 39.7 平方メートル、伝賃は 63.5 平方メートルで、すべての賃貸住宅世帯が持ち家（81.3 平方メートル）より狭かった。

住宅満足度も、保証金のない家賃（2.80 点）、保証金のある家賃（2.94 点）、伝賃（3.03 点）

と、すべての賃貸住宅世帯が持ち家（3.07 点）に比べて低かった。

#### 1. ■ マンション地下駐車場ベンツ暴走？…韓国・高級車 5 台に連続衝突、2025 年 12 月 31 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3616312#>

##### 概要

- ① KOREA WAVE 韓国・慶尚南道昌原市内のあるマンション地下駐車場で、後退中の 50 代女性が運転していたベンツ乗用車が、駐車されていた他の車両 5 台に相次いで衝突した。女性は軽傷を負い、付近の病院に搬送された。
- ② 衝突されたのはポルシェ 2 台、BMW2 台、ジェネシス 1 台といずれも高級車。衝突された車両にはいずれも人は乗っていなかった。警察は、被害総額が少なくとも 30～億 40 億ウォン（約 3 億～4 億円）に達すると見ている。
- ③ 女性は警察の調べに対し、事故の原因として「急発進（誤作動）」を主張しており、飲酒運転や無免許運転ではなかったことが確認されている。

---

## 海外 2

---

### 7. ■ 香港の象徴「高層マンション群」鉄道との深い関係 2025 年 12 月 27 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/926211?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/926211?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

#### 要約

##### 1、高層マンション群の発展は鉄道整備と一体で進んだ

香港の郊外ニュータウンは、鉄道（旧 KCR→現在の MTR）の整備を前提に計画され、高層住宅が大量に建設された。鉄道網の拡大が住宅供給と都市拡張の基盤となった。

##### 2、KCR 電化（1983 年）が郊外住宅地発展の転機に

1983 年の KCR 電化・高速化により、新界東部と中心部の通勤が大幅に改善。沿線で公営住宅が大量供給され、生活水準が向上。今回火災が起きた大埔のマンションもこの時期に建設された。

##### 3、MTR 統合と鉄道網拡大が人口増を支えた

1979 年の地下鉄開業以降、ライトレールや新路線の整備が進み、2007 年には KCR と MTR が統合。鉄道網の拡大により郊外居住が進み、香港人口は 1981 年の約 511 万人から 2019 年には約 750 万人へ増加した。

#### 概要

①かつて香港でこのような高層住宅に長く暮らした筆者にとってこの火災は、中心部からやや離れ、鉄道による連結を前提として整備されてきた郊外ニュータウンのあり方を改めて問い直す出来事でもあったように思う。

こうした高層住宅群、すなわち郊外ニュータウンの形成過程においては公共交通機関、とくに鉄道の整備と増強が不可欠だった。今では MTR（香港鉄道）による鉄道路線網が張り巡らされている香港だが、高層マンションが立ち並ぶ郊外住宅地の発展は、香港の鉄道網整備の歴史と密接にかかわっている。

②香港は、中心部である香港島、対岸の九龍半島、そしてその背後に広がる新界の、主に 3 つのエリアによって構成されている。

「九廣鉄路 KCR」として、当時のイギリス領香港側区間が 1910 年、中国側区間が 1911 年に開業。第二次大戦後、1949 年には中華人民共和国の成立によって“国境”で分断された。

③1983 年 7 月には中国国境と接する羅湖駅まで、香港側区間の全線が電化された。

この KCR の電化と高速化により、香港中心部と新界東部を結ぶ通勤輸送力は大幅に向上した。沿線

各地で公営住宅が大量に供給され、ニュータウンとして発展。

庶民の生活水準も大幅に向上し、鉄道はその基盤となった。

今回火災が起きた大埔の高層マンションは、まさに KCR の電化・複線化が完成した 1983 年に完成したものだ。

④同じ年には、東鉄線の複線電化が一段落したのに合わせて、大埔の駅（大埔墟駅）も旧市街地寄りの駅舎から現在の位置へと移転した。

駅前にはバスターミナルや商店街が整備され、その海側に火災のあった宏福苑を含む高層公営住宅群「廣福邨」が開かれた。MTR による最初の地下鉄路線が開業したのは 1979 年である。

1988 年には新界にライトレール（軽鉄）が開業。郊外路線の建設も進み、2003 年にはライトレールと接続する KCR の新路線、西鉄線（現在の MTR 屯馬線）の開業によって、新界西部と中心市街地が鉄道で行き来できるようになった。

2007 年 12 月には郊外路線やライトレールを運行する KCR と、地下鉄を運営する MTR が統合され、香港鐵路（MTR）による一体運行となった。

⑤KCR の電化直前、1981 年度の統計では約 511 万人だった人口は、1991 年度に約 567 万人、2001 年度には約 671 万人、そして 2019 年には約 750 万人にまで増加した。

## 6. ■香港市民をバカにするな！ 高層マンション大火災尻目にやりたい放題 2025 年 12 月 26 日

<https://diamond.jp/articles/-/380527?page=2>

### 要約

#### 1、火災事故の背景に「人災」と政府不信が噴出

大規模火災の背後には、入札不正疑惑や住民への高額負担強制、政府の監督不備があったと独立メディアが暴露。市民の間では「人災」との認識が広がり、政府への不信が一気に高まった。

#### 2、市民の自発的支援と「四つの訴え」が国安法で弾圧

市民は大規模なボランティア支援を展開し、大学生が中心となって「独立調査委員会設置」などの署名活動を開始。しかし当局はこれを国安法違反として逮捕し、支援活動も萎縮。政府は災害を政治的に利用したとして市民側を非難した。

#### 3、選挙制度の形骸化と民主派の消滅で香港政治は完全に中国主導へ

火災直後に選挙戦が再開されるも、制度や政府責任の追及は封じられ、候補者は政府寄り一色。業界経験のない江旻凱氏の「特例当選」など、政治の実質的なコントロールが露わに。民主党は解散し、独立メディアも圧迫され、香港の政治空間は中国主導へと決定的に傾いた。

### 概要

①12月7日、香港で最高議決機関である立法会の4年に1回の議員選挙の投票が行われた。あの、

世界中の目を引いた高層マンション団地の大火災からわずか 10 日後のことだった。

②独立オンラインメディアが、このマンションでは実は施工前の入札段階で不正疑惑が巻き起こっていたと伝え、当時の報道情報を掘り起こした。

当時、不満を持つ住民がその疑惑を政府の監督局に訴えたにもかかわらず、管理者組合が選んだ施工業者によって工事が強行され、各戸が 300 万円相当の「費用」を強制的に払われ、このような大事故へとつながってしまったというタイムラインも暴露された。

市民の間ではそれは人災だとみなされ、さらに政府の監督が行き届いていなかったことへの非難が巻き起こった。

③火災発生とほぼ同時に、1000 人近くの市民たちが被災者支援に三々五々集まり、それぞれに衣類や布団、水や食べ物の無償供給や配送、分配など、できる限りのさまざまなボランティア活動が展開されたことだ。

「訓練有素」（日頃の訓練あり）——あの市民の熱意に 2019 年デモを支援した人々の行動力を思い起こさなかった人はいなかったはずだ。

④その中から、ある大学生が中心になり、被災地区の街頭に立って署名活動を始めた。「引き続き、被災した住民の支援を」「独立調査委員会を設立せよ」「新たに工事監督制度を見直せ」「当局の管理監督の過失と責任を全力で追及せよ」とする「四つの訴え」は、不安を抱えつつも見守っていた人たちも、「政治性もないし、大変理性的で納得できる内容」と評価した。

一部、「『訴え』じゃなくて『要求』とすべきだ」と呟いているのを筆者は目にしたが、ここで「要求」とはせずに「訴え」という言葉にトーンダウンしたところに、発起人たちの苦渋の判断を感じた。

⑤だが、当局はなんと、この「四つの訴え」署名活動を始めた大学生を、香港国家安全維持法（以下、国安法）違反で逮捕してしまった。

それとほぼ同時に、中国政府直属の駐香港国家安全公署（以下、国安公署）が、「反中乱港分子がこのチャンスを利用して攪乱を試みている。虚偽の情報を振り撒き、行政長官や特区政府への恨みを煽動している」とする声明を発表、「災害を利用して香港を混乱に陥れようとする者を厳しく取り締まるべきだ」と主張した。

「反中乱港」とは「中国に反対し、香港を乱す」という意味で、2019 年の香港デモ以降、中国政府が敵視する活動家らにつけられた、市民にとっては見慣れたレッテルだった。

続いて香港政府の高官たちや香港警察、さらには中国政府系国内メディアが警戒の言葉を発し始めると、手弁当で団地付近で展開されていた大規模なボランティア支援物資供給センター活動も一晩のうちに姿を消してしまったのである。

⑥そして、その号令とほぼ同タイミングで選挙戦が再開された。

だが、候補者たちは被災者への慰安やその支援の継続を口にはするものの、この火災を引き起こした制度や過去の政府によるネグレクトなどを含めた原因究明を本格的な論点にする者はいなかった。

結果は、今後の香港の政治運営が市民の思いからさらにもっと離れたものになっていくことを明示するものとなった。

⑦五輪金メダリスト、「フェンシングの女王」江旻凱元選手の動向。立法会は全 90 議席のうち、20 議席が市民有権者の直接選挙枠、30 議席が産業界や所属分野（文化やスポーツなど）、公職機関な



どの代表者がそれぞれの分野ごとに選ぶ「功能組別」枠、残る 40 議席は全ての候補者にとって必須の推薦者である「選挙委員」から選ばれるという 3 枠構成になっている。

江選手は本来なら「功能組別」のスポーツ枠から立候補すべきだったが、同枠には国籍制限が設けられており、カナダ国籍の彼女は出馬できなかった。その後、知名度抜群の彼女を担ぎ出そうとした黒幕たちは、彼女が勤め先で対外交流部にいるというだけで国籍制限のない旅行業界枠に送り込んだ。その結果、同選手は 131 票で圧勝、当選を果たした

⑧対立候補の馬軼超氏はそのプロフィールによると、旅行社のカウンター職員から始めてすでに業界で 27 年も経験を積んできたという。なのに旅行業界での従業経験が全くない江さんが「特例」により突然降臨して立候補、さらに業界有権者（主要企業や組合の代表者たち）から馬さんの 6 倍以上の得票で当選したのである。本来なら「功能組別」は業界利益を立法会に反映させることを第一目的としているが、今回は旅行業界全体がその業界経験よりも「お上の推薦」を支持した形となった。これはつまり、今後「お上」の手配に反すれば、業界利益どころの話ではなくなるという判断がなされたことを暗示している。

⑨今回の選挙では初当選者が 4 割以上を占め、全当選者のうち、中国中央政府直属の政治機関である全国人民代表大会代表や政治協商会議の委員を兼任している人物や中国資本企業関係者の当選数が過半数を占めた。

江さんが当選した「功能組別」でも、定員約 30 人のうち過半数に当たる 16 人が、こうした中国の直属関連機関のバックグラウンドを持ち、さらに香港の伝統企業を代表する当選者はわずか 3 人となった。

⑩翌週 14 日には、香港最後の民主派政党「民主党」が特別会員大会で、31 年の歴史に終止符を打ち、解散することを決定した。

民主党は 1989 年の天安門事件に触発されて生まれた政党の一つで、設立 2 年目の 1995 年には現在の立法会の前身となった立法評議会議員選挙で勝利、第一政党となった。主権返還（1997 年）後初の選挙（1998 年）でも第一政党の地位を維持した。

その後、民主派の間でさまざまな主張や論調が出現し、また香港と中国との関係が深まる中で親中派政党が躍進して立法会内第一政党の座を譲ったが、それでも民主派閥内の最大政党であり続けた……2020 年までは。

⑪2020 年の国安法施行、さらに同年秋に行われる予定だった立法会選挙が「コロナ感染拡大」を理由に延期された後、翌 2021 年明けすぐに、民主派の大量逮捕が起こった。

選挙への立候補予定者 50 人余りが、「議会で超党派タッグを組み、政府を追い詰める」という計画が、国安法違反とみなされたのだ。

民主派の「戦力」はこの拘束、有罪判決、入獄によって失われ、同時に民主派団体も次々に国安法をタテにした「見えない力」によって解散に追い込まれた。海外移民が激増したのもこの年だった。

⑫立候補するには親中派の推薦が必要となり、民主党含め民主派は 2021 年の立候補者擁立を諦めるしかなかった。

その結果、民主党は政治参入への道を断ち切られた。

今回解散を決めた後、「2021 年の不参戦決定が『死因』だったのでは？」とメディアに問われた羅健熙・民主党主席は、「参戦しても、支持者の支持が得られるはずはなかった」ときっぱり答えた。

その翌日 15 日、民主党の最大資金源とされた新聞「アップル・デیلیー」の創業者でオーナーの黎智英



被告に対し、「海外敵対勢力との共謀」罪成立などを理由に国安法違反で有罪判決が下った。

78 歳になる黎被告への量刑言い渡しは来年 1 月に行われる。国安法の最高刑は終身刑で、もとより同被告をターゲットにして制定されたと言われる国安法だけに、いかなる厳罰が下されるかが注目されている

⑬皮肉なことに、火災からこの間、市民の間では、民主党所属の政治家で現在獄につながれている林卓廷・元立法会議員氏が、2017 年の立法会でまさに今回の火災の根本的問題となった「ビルの運営事務局と改修業者との利益供与汚職」を暴露し、政府の対応を求めた時の動画が、狂ったようにシェアされた。

「市民の目をバカにするな。どう見ても竹ではない、防護網が燃えている」という声や、建設業界のプロたちの声を拾い上げて報道、最終的に政府がその言を再検討する結果を巻き起こした独立メディアの活躍が注目された。

そんな独立メディアは、かつて黎氏の「アップル・デیلیー」など、国安法によって職場を追われたジャーナリストたちによって運営され、読者らの資金支援を受けながらネットをベースに活動し続けている極小メディアばかりだ。

今や、政府の顔色を伺う「安全第一」の大手メディアはそんな独立系メディアの報道の後追いをするしかなかった。人びとは、黎被告の有罪判決に真相を抉り出してくれるメディアがかつて存在していたこと、そして立法会には世の中の不正を暴き出し、政府の責任を追及した民主派がいたことを今、辛い気持ちで思い起こしている。

香港は今後、どんなふうに変化していくのであろうか。

#### **5. ■【YouTube 動画】警察銀行海外隠し資産狩り始めた！悪夢中国富裕層東京避難生活 2026 年 1 月 22 日**

<https://www.youtube.com/watch?v=ZJk3k3jkfZY>

##### **概要**

- ①中国人観光客の減少
- ②不動産投げ売りを急ぐ中国富裕層（並クラス）
- ③不正送金の追跡に銀行、公安当局が動く！
- ④東京の市場はどうなっている？不動産バブルは崩壊するのか  
（長谷川幸洋（ジャーナリスト））

#### **4. ■【YouTube 動画】東京のマンション価格が急騰。中国にとって悪い知らせ 2026 年 1 月 13 日**

[https://www.youtube.com/watch?v=NIQ\\_01X91y4](https://www.youtube.com/watch?v=NIQ_01X91y4)

##### **概要**

①かつて大量に日本のマンションを購入していた中国の富裕層・準富裕層が、なぜ今になって 日本の不動産を売却し始めているのか？

②なぜ「資金引き揚げの波」が起きているのか？

(長谷川幸洋(ジャーナリスト) )

### 3. ■ 上海富裕層消えた 10 兆円超国外流出 始まった富の大移動 2026 年 1 月 26 日

<https://www.visiontimesjp.com/?p=51385>

#### 概要

①「上海の富裕層は、もうあらかた消えてしまいました。狂気としか言いようがありません」。これは、あるベテラン不動産仲介業者の嘆きであり、今の中国社会を映し出す最もリアルな縮図でもあります。

②最新のデータによると、過去 1 年間だけで 1 万 5000 人を超える中国の富豪が海外移住を選び、彼らが国外へ持ち出した資産総額は約 10 兆円（680 億ドル）に達し、世界首位を記録しました。

(以下略)

### 2. ■ 【YouTube 動画】マンションを売り急ぐ中国富裕層』『幻と消える 夢の“東京避難生活”』 2026 年 1 月 3 日

<https://www.youtube.com/watch?v=5ee9CYaJ6xk>

#### 概要

①中国富裕層の東京避難事情

②急増する富裕層の物件売却

③“夢の避難生活”の実態とは

④東京で消える富裕層の夢

⑤マンション売却と移住の潮流

⑥中国富裕層の最新動向解説

(長谷川幸洋(ジャーナリスト) )

### 1. ■ 2025 年も暴落止まらぬ中国不動産、ほぼ死亡宣告の悲惨な状況とは 2026 年 1 月 22 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/391656?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/391656?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick)

#### 要約

1、中国不動産市場は「底なし」の深刻不況に突入

2025 年の主要統計は、投資・着工・販売・価格のほぼ全指標が大幅マイナス。中古住宅価格は 70 都市すべてで 2 カ月連続下落し、全国的に回復の兆しが見えない。

## 2、不動産開発景気指数は「死亡宣告」レベル

中国政府がバブル抑制のために導入した指数が 90 台前半まで急落し、当初想定外の危険水域に。2021 年から続く不況は 5 年近く経っても底が見えず、価値・売買金額・販売面積が大幅縮小。

## 3、政府は不動産の V 字回復を事実上断念し、AI など先端産業へ軸足移動

第 15 次 5 カ年計画では不動産関連項目はわずか 1 つにとどまり、代わりに AI・ロボットなど新産業育成を重視。不動産価格下落で中間層は買い控え、貧困層は購入不能となり、地方政府や地銀の破綻リスクも高まっている。

### 概要

①講談社特別編集委員の近藤大介氏が中国不動産不況の行方を読み解く。

②1 月 19 日、中国国家统计局の康義局長が 2025 年の主要経済統計を発表した。

「通年の GDP 成長率は 5.0%だった」などと自負したが、その陰で悲惨極まりない分野が不動産である。その主要な発表データは、以下の通りだ。

・全国不動産開発投資：前年同期比（以下同）－17.2%。うち住宅投資は－16.3%。いずれも過去 1 年で最低。

・不動産開発企業家屋施工面積：－10.0%。うち住宅施工面積は－10.3%。

・不動産開発企業家屋新規工事開始面積：－20.4%。うち住宅新規工事開始面積は－19.8%。

・不動産開発企業家屋竣工面積：－18.1%。うち住宅竣工面積は－20.2%。

・商品家屋販売面積：－8.7%。うち住宅販売面積は－9.2%。

・商品家屋販売額：－12.6%。うち住宅販売額は－13.0%。

・昨年末時点の商品家屋売れ残り面積：7 億 6632 万平米で＋1.6%。うち住宅売れ残り面積 4 億 236 万平米で＋2.8%。

・不動産開発企業手元資金：－13.4%。うち国内融資－7.3%、外資－20.8%、自己資金－12.2%。

・昨年 12 月の不動産開発景気指数：91.45。2025 年で最低。

・昨年 12 月の 70 都市新築商品住宅販売価格：前月比＋6 都市、不変 6 都市－58 都市。

・昨年 12 月の 70 都市中古住宅販売価格：前月比で 70 都市すべてマイナス。

③中国不動産政策決定コンサルタントシステム（CRIC）の調査によると、2021 年上半期と 2025 年上半期を比較した場合、不動産価値で 23%、不動産売買金額で 29%、不動産販売面積で 35% まで縮小している。問題は、2021 年後半から本格化した不動産不況が、5 年近くを経ても、いまだ「底」が見えないことだ。

④関係する経済官僚の知人「日本の 1980 年代の不動産バブルを教訓にするために設定したのが、不

動産開発景気指数だ。

「100 を切る？ そんな状況は想定していない。今後、中国の不動産は無限の可能性を有しているというのに、どうして 100 を切ることがあろうか？」

2023 年 9 月に、95 のラインもあっさり割ってしまった。

以後も下落を続け、まもなく 90 ラインに近づく。これは「死亡宣告」に等しい。

⑤中国の大手経済紙の担当記者「不動産業界が問題視しているのは、開発景気指数の他にもある。例えば、12 月の 70 都市中古住宅販売価格が、前月比で、70 都市すべてマイナスになっていることだ。11 月の統計でも、すべてマイナスだったから、2 カ月連続だ。中古住宅は新築住宅よりもはるかに戸数が多いので、景気の状態を如実に反映している。つまり、北京、上海から内陸部の地方都市に至るまで、今後の景気回復の原動力となる都市が、どこにも見当たらないということだ」

⑥第 15 次 5 カ年計画（2026 年～2030 年）を策定したのは、昨年 10 月の「4 中全会」（中国共産党第 20 期中央委員会第 4 回全体会議）だが、その時に、計 61 項目を定めた。

その中で、不動産に関する項目は、たった 1 項目しかなかった。

代わって記載が多かったのは、AI やロボットなど、新たな先端産業を発展させていくことだった。

不動産のマイナスを、AI やロボットなどの先端産業のプラスで埋め合わせていくということなのだろう。換言すると、不動産の V 字回復は「諦めた」ということだ。

「これだけ不動産の価格が下がると、購買を考えている中間層は、来月にはもっと下がると思うから、買い控える。そうかと言って、いくら価格が下がっても、貧困層には手が届かない。一体誰が買うの？ ということになってしまう。今年は沈滞する不動産の影響で、地方自治体や地方銀行の破綻も顕在化していくだろう」（前出・記者）

---

## 海外 3

---

### 2. ■ 大人用おむつが売れ始めたインド 10 年後高齢者 2 億人超えに 朝日 2026 年 1 月 12 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV1833C5V18UHBI02HM.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

#### 要約

##### 1、インドで拡大するシニア市場

高齢者向け住宅やサービスが急増し、富裕層・中間層向けのシニアマンションが各地で建設されている。高齢者人口の増加を背景に、シニア住宅市場は 2031 年に約 2 兆円規模へ拡大すると見込まれている。

##### 2、コロナ禍と核家族化が需要を後押し

コロナ禍での大量死や核家族化の進行により、「老後に頼れる人がいない」という不安が高まり、シニア向け住宅や介護関連商品の需要が急増した。

##### 3、大人用おむつなど関連ビジネスも成長

ユニ・チャームの大人用おむつ「ライフリー」が急成長するなど、高齢者向け消費が拡大。政府も「シルバーエコノミー」を成長分野と位置づけ、スタートアップ支援を進めている。

#### 概要

①世界最大の人口を抱えるインドで、高齢者や中高年向けの商品を扱うシニア市場が活況になりつつある。

首都ニューデリーから車で約 40 分のハリヤナ州グルガオン。

幹線道路から細い道に入ると、警備員が立つ門の先に 14 階建てのマンションが 12 棟そびえ立つ。このうち 2 棟 156 戸は、55 歳以上が入居対象の「シニアマンション」だ。

部屋は車いすでも動きやすく、手すりも設置可能で、分譲価格はリビングと 1 ベッドルームのタイプで約 970 万ルピー（約 1690 万円）から。2

4 時間看護師が常駐、医師の往診もあり、急病時は救急車が近くの病院に住人を運ぶ。

共用部には入居者の交流室やカフェ、庭にはミニゴルフ場やプールも。販売会社によると建設中の棟もあるが、60 代の夫婦 4 組が入居済みという。

②営業担当のアカシュ・シンさん（31）は「コロナ禍をきっかけにシニアマンションに注目が集まった」と話

す。

インドでは新型コロナで約 52 万人が死亡した。

2019～21 年の国民家族・健康調査によると、全世帯の 6 割近くが核家族で、子どもが外国で働く家庭も多いなか、高齢になった時に頼る人がいない不安を、多くの人が痛切に感じたとシンさんはいう。

③富裕層や中間層向けのシニアマンションは各地にできており、26 年のシニア向け住宅市場規模は約 44.7 億ドル（約 7 千億円）、31 年には 141.4 億ドル（約 2 兆 2150 億円）に達すると予測する。

④ユニ・チャームは、14 年からインドで大人向けおむつ「ライフリー」を展開。

ターゲットは尿漏れが気になって外出を控えがちな、中高年以降の男女だ。

パッドではなくパンツのように履くタイプを販売。伝統衣装のサリーを着る女性の中には下着をつけない人もいたためだ。1 日 1 枚だけ使う人が多いため、10～12 時間使えるよう吸収力を高めた。10 枚入り 470～550 ルピーほどで、1 枚ずつの販売もしている。24 年の販売は 20 年実績から倍増したという。

「インドにはすでに 65 歳以上の人々が 1 億人以上いる。介護が必要な高齢者向けの需要はまだ大きくはないが、これからさらに伸びると見ている」と話す。

⑤政府は昨年 10 月に公表した高齢化に関する資料で、「36 年までに国民の約 7 人に 1 人が 60 歳以上になり、人口構成が根本的に再編成されることになる」と記した。

「インドの（高齢者ニーズに応える）シルバーエコノミーは 24 年に約 7300 億ルピー（約 1 兆 2700 億円）規模。専門職を持つ 45～64 歳は最も裕福な層だ」とし、高齢化によるビジネスチャンスに期待を示した。IT 技術者が多い強みを生かし、オンラインでの「遺言書作成支援」や「看護師・介護者の派遣サービス」、「車いすを使う人や関節炎の人などが使いやすい衣料品販売サイト」などを展開するスタートアップ企業に最大 1 千万ルピー（約 1744 万円）を支援し、事業を後押しする。

## 1. ■英「監視」、日本「記録」...防犯カメラの運用方法が異なる両国 2025 年 12 月 9 日

<https://www.newsweekjapan.jp/komiya/2025/12/post-41.php>

### 概要

①Polimill 株式会社が提供する SNS「Surfvote」が、「防犯カメラの増設に賛成か反対か？」とネット上で尋ねたことを踏まえ、その投票結果から考えてみたい。

多くの回答者が防犯カメラの設置に好意的である。プライバシーを理由に防犯カメラの設置に消極的な意見も多いと思われたが、意識が大きく変わったらしい。

②日本と異なり、海外では、防犯カメラの設置が「犯罪機会論」を根拠に進められてきた。

犯罪機会論とは、犯罪の動機を抱えた人が犯罪の機会に出会ったときに初めて犯罪は起こると考える立場だ。動機があっても、犯行のコストやリスクが高くリターンが低ければ、犯罪は実行されないというわけだ。犯罪が起きやすいのは「入りやすく見えにくい場所」であると主張、防犯カメラの設置は、犯行が「見えやすい場所」にするための有効な手法と位置づけられている。つまり、防犯カメラという「ハイテクの目」が、人間の目に代わって犯罪者の行動を把握するというわけだ。

（小宮信夫 立正大学教授（犯罪学）／社会）

以上