

【岩見守和】

# マンション関係記事

## 2026年2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**

12. ■ 認知症男性に8倍の価格でマンション購入させ39歳逮捕 毎日 2026年2月5日
11. ■ 松山のマンションの20代女性宅に侵入 鉢合わせて逃走逮捕 2026年2月10日
10. ■ 宅配ボックス狙いの窃盗、8件立件 不在連絡票の暗証番号使う 2026年2月13日
9. ■ 松山マンション宅配ボックスからPC盗む 自称訪問営業員逮捕 2026年2月12日
8. ■ 福岡 置き配狙った窃盗マンション宅配ボックス被害相次ぐ 38歳逮捕 2026年2月12日
7. ■ 非常階段に不審な人物 大阪マンション侵入 21歳男現行犯逮捕 2026年2月12日
6. ■ マンション上階に住む男性脅す発言 脅迫容疑で男逮捕 神戸 2026年2月15日
5. ■ マンション投資巡り詐欺容疑、不動産会社摘発 仕入れの7倍で販売 2026年2月25日
4. ■ 実行役「100万円の報酬を受け取った」 地上げ目的の放火逮捕 TBS 2026年2月21日
3. ■ 10年で地価2倍 “地上げ屋”が放火 不動産会社社員ら6人逮捕 2026年2月20日
2. ■ ヘルパーなし 独居高齢者情報共有か 高額マンション販売詐欺毎日 2026年2月25日
1. ■ 博多区マンションの一室で“賭博” 男女4人を逮捕 2026年2月27日

**火災**

7. ■ 放火疑いで不動産業者逮捕 立ち退き巡り嫌がらせか 2026年2月20日
6. ■ 東京・代々木でマンション火災 焼け跡から1人の遺体見つかる 2026年2月1日
5. ■ マンション1階で火事「黒煙と炎」1人が病院に搬送 神戸市 2026年2月16日
4. ■ 充電器急に発火 渋谷区恵比寿マンションで火事フジテレビ 2026年2月12日
3. ■ 東京・江東区14階建てマンション火災 高齢女性1人死亡 TBS 2026年2月6日
2. ■ 岡山市中心部のマンション13階の一室全焼 男性1人が死亡 2026年2月7日
1. ■ 千葉市の9階建てマンションで火災 2026年2月15日
- 千葉市で14日未明、マンションの一室が焼ける火事 フジテレビ 2026年2月14日

**防災**

1. ■ 戸塚区初発行 マンションに防災手引書 管理組合・自治会向け 2026年2月26日

**行政の動き**

2. ■ 外国人不動産所有把握データベース活用 不動産登記「国籍」届け出へ 025年12月2日
1. ■ 老朽化公営住宅、解体を支援 集約・複合化を促進—総務省 時事 2026年2月19日

**管理**

8. ■ 徹底分析！管理組合の収益事業の現状 2026年1月28日

7. ■ 悪徳業者に騙されないための〈施工会社選定〉のポイント 2026年2月5日
6. ■ 「職務代行者」の選任規定（改正マンション標準管理規約特集③） 2026年2月16日
5. ■ 実態と対策。大規模修繕工事を巡る「3つのなりすまし」とは 2026年2月13日
4. ■ マンション大規模修繕トラブル実態…工事後漏水施工会社の言い分 2026年2月12日
3. ■ 女性が激怒した「管理費・修繕積立費」を滞納する住民の言い訳 2026年2月20日
2. ■ 全く出席しない管理組合の役員。出席率が改善した驚きの解決策とは 2026年2月6日
1. ■ パブリック・コメントからみるマンション管理のトレンド 2026年2月24日

### タワマン

8. ■ 板橋区大山「新タワマン建設」が波紋…地元住民の訴えは届かず 2026年2月12日
7. ■ 2030年に暴落する街勝どき・晴海のタワマンバブル崩壊秒読みへ 2026年1月14日
6. ■ タワマンバブル崩壊の予兆か「転売苦戦」ついに下落局面か？ 2026年2月12日
5. ■ 地方の田んぼにポツと建つ「日本一安いタワマン」の謎… 2026年2月20日
4. ■ 都心タワマン価格』世界各国の首都と比べた東京不動産 2026年2月6日
3. ■ 板橋区大山、新築タワマンガラガラ…再開発「大失敗」と地元住民 2026年2月12日
2. ■ 「タワマンは修繕費が地獄」説は本当？予想されるリスクと備え方 2026年2月6日
1. ■ 湾岸タワマン…定年後も都心にしがみつくと元部長のむなしい背中 2026年2月12日

### 民泊

1. ■ 民泊新法施行7年で初の“違法”摘発 自治体側にルール厳格化の動き 2026年2月3日

### 外国人問題

5. ■ 外国人の不動産売買・購入に規制はある？ 注意点解説 2025年3月13日
4. ■ 家賃2.5倍中国系企業オーナーマンションのその後…『サン！シャイ 2025年12月25日
3. ■ 都心2億円タワマンに住む…30代中国人 そこそこの富裕層日本へ 2025年12月2日
2. ■ 日本のタワマンを売りたい中国人が増えた 実はピークを過ぎてい 2025年12月2日
1. ■ 福岡「外国人向けマンション」計画 | 発生中の問題とその背景 2026年2月10日

### 空き家問題等

1. ■ 都内マンション10～20年後に「隠れ空き家」が爆増するエリア 2025年12月16日

### 団地再生等

4. ■ 横須賀・月見台住宅 入居済み物件に投資する「まちづくり参加型」 2026年2月2日
3. ■ 【都営住宅】「昭和40年代建設2DK」の都営住宅内部を公開 2026年2月4日
2. ■ 団地住みこなし論 | 下 都市編 住みこなしがひらく都市の未来価値 2026年2月22日
1. ■ 高島平タワマン、高さ110mまで建設OKに 板橋区議会が条例案を 2026年2月24日

## 裁判・法律

5. ■ ヤクザ捜査でもオートロックを勝手に突破してはダメ 大阪府警敗訴 2026年2月3日
4. ■ 高級マンション 住民が東急不動産と"法廷で大モメ中" 2026年2月10日
3. ■ マンション購入直後隣室 1000万円安く売り出し…差額返せは通用？ 2026年2月24日
2. ■ マンション退去費「75万円」高額請求悲鳴 引っ越しの際の注意点 2026年2月25日
1. ■ 両親がマンション来客用駐車場“30分利用…後日罰金5000円請求 2026年2月24日

## その他

8. ■ 蛍光灯が買えなくなる？2027年問題でマンション確認すべき7項目 2026年2月18日
7. ■ 「足音ひどい」階下から 分譲マンションで騒音トラブル 2026年1月28日
6. ■ 東京都の新施策「アフォーダブル住宅」で広がる暮らしの選択肢 2026年2月9日
5. ■ マンション耐震偽装ヒューザー・小嶋社長が戦った“訴訟”の中身 2026年2月7日
4. ■ 好景気なのに倒産過去10年で最多…不動産業界で静かに進む“選別”2026年2月12日
3. ■ なぜコンクリートは凍ると「劣化」するのか？凍害の実態 2026年2月22日
2. ■ 日本インフラ危機 高度経済成長期建設ラッシュが生み出した難題 2025年12月8日
1. ■ もう無理…年金月12万円・マンモス団地に暮らす74歳女性の絶望 2026年2月21日

## 購入等

1. ■ マンションは資産にならない論調査 築20・30年後の現実と対策 2026年2月4日

## 販売動向

13. ■ 令和7年住宅着工、62年ぶり75万戸割れ 初回東京五輪の前年の水準 2026年2月2日
12. ■ 全国の新築マンションの入居数20万戸、10年ぶりに最低水準 2026年2月21日
11. ■ 戸建てからマンションへ。“ちょうどいい”暮らしと安心 2026年1月28日
10. ■ 東京23区、ファミリー向け中古マンション掲載価格平均1億1766万 2026年2月19日
9. ■ 新築ならどこでも売れる時代は終焉——資産価値保つマンションの条件 2026年2月12日
8. ■ 都心部新築マンション 到底買えない“水準”になった背景 2026年2月13日
7. ■ 億ションが1割、首都圏中古マンション 新築高騰につられて過熱 2026年2月8日
6. ■ 千代田区でマンション短期転売が急増 都心物件に集中新築の1.5倍 2026年2月25日
5. ■ 築5年以内中古マンション、都心3区転売率23区平均2倍の5% 2026年2月24日
4. ■ マンション50年ローン 荻原博子がおやめなさい」と断言するワケ 2026年2月15日
3. ■ 50年住宅ローンで荻原博子が思い出したかつての「苦い記憶」 2026年2月15日
2. ■ 大阪中之島46階建てタワマン完成、最高6億円含め竣工前全戸完売 2026年2月23日
1. ■ 近畿マンション13%上昇 2カ月ぶり、4588万円 2026年2月19日

## 海外

8. ■ 江南 3 区のマンション価格、1 0 0 週ぶりに下落 東亜日報 2026 年 2 月 7 日
7. ■ ソウルのマンション火災で 17 歳死亡…老朽化の構造問題が浮上 2026 年 2 月 25 日
6. ■ 宅配各社が書き込み合戦…韓国・張り紙が招いた“無実アピール” 2026 年 2 月 17 日
5. ■ 「2 階住民・配達員はエレベーター使用禁止」…“とんでも”掲示 2026 年 2 月 25 日
4. ■ 香港大規模火災 被災住宅 1736 戸当局買い取りへ 1350 億円規模 2026 年 2 月 22 日
3. ■ 世界のマンション～ニューヨーク編～ニューヨーク住宅事情回顧録 2026 年 2 月 4 日
2. ■ 世界の住宅ローン比較 2026 年 7 月 10 日
1. ■ 米富裕層トップ 1%過去 10 年で最高水準——米国の富の 3 割を保有 2026 年 2 年 6 日

---

## 犯罪

---

### 12. ■ 認知症男性に 8 倍の価格でマンション購入させ 39 歳逮捕 毎日 2026 年 2 月 5 日

<https://mainichi.jp/articles/20260205/k00/00m/040/339000c>

#### 要約

##### 1. 認知症高齢者に“実質価格の 8 倍”でマンションを売りつけた疑いで 39 歳男を逮捕

千葉県警は、認知症の 80 代男性に実質 242 万円相当のマンションを約 2000 万円で購入させたとして、無職の 39 歳男を準詐欺容疑で逮捕した。男は別事件で服役中で、不動産詐欺グループの一員とみられている。判断能力の低下につけ込んだ悪質な手口で、共同所有契約を結ばせ現金を詐取したとされる。

##### 2. 息子の相談で発覚、同社関連の被害は 8000 万円超の可能性

2024 年 5 月、被害男性の息子が「父の口座から不審な出金がある」と警察に相談したことで事件が判明。容疑者は当時、豊島区の不動産販売会社「N-Nine」に勤務しており、県警には同社に関する被害相談が複数寄せられている。被害総額は 8000 万円以上に上る可能性があり、他の高齢者にも高額契約を結ばせていた疑いがある。

##### 3. 高齢者を狙う“組織的詐欺”の一端、さらなる被害の有無を捜査

警察は、容疑者が認知症や独居の高齢者を狙う不動産詐欺グループの一員だったとみて調査を進めている。今回の事件は氷山の一角で、同社を中心に組織的に高齢者へ不利な契約を迫っていた可能性が高い。県警は、他の被害者や関係者の特定を急いでいる。

#### 概要

① 認知症の高齢男性に約 8 倍の価格でマンションを購入させたとして、千葉県警捜査 2 課は 5 日、無職（39）＝別事件で府中刑務所に服役中＝を準詐欺容疑で逮捕。認知症の高齢者を狙う不動産詐欺グループの一員だったとみて調べている。

② 2023 年 9～10 月ごろ、仲間と共謀して野田市に住む 80 代男性に対し、認知症で判断能力が衰えている状態につけ込み、埼玉県内のマンションを共同所有する契約を締結させ、約 2000 万円をだまし取ったとしている。実質的な共同所有の価格は 242 万円相当だったとみられる。

③ 24 年 5 月に男性の息子から「1 人暮らしの父親の口座から見覚えのない出金がある」と県警に相談があった。

容疑者は当時、東京都豊島区の不動産販売会社「N-Nine」に勤務していた。

県警にはこの会社に関する被害相談が複数あり、被害総額は 8000 万円以上になる可能性があるという。

他にも高齢者に高額な契約をさせていた疑いがあるとみて調べている。

#### 11. ■松山のマンションの20代女性宅に侵入 鉢合わせて逃走逮捕 2026年2月10日

<https://www.ebc.co.jp/news/data/index.asp?sn=EBC2026021022982>

##### 概要

①愛媛県松山市にあるマンションの20代の女性の室内に侵入した疑いで、自称・保険外交員の男が9日に逮捕されました。松山市鷹子町出身で住所不定（32）

②男は松山市内のマンションで去年9月23日午後7時頃、20代の女性の室内に侵入した疑いもたれています。

男は女性が帰宅したところで鉢合わせして逃走。警察が被害届を受けて捜査し、男を特定しました。女性にケガはありませんでした。

③男は女性と面識がなく、取り調べには「勝手に入った」と容疑を認めています。

マンションは中層でオートロック式。

女性は2階以上に住んでいて、警察は侵入の方法や動機を調べています。

#### 10. ■宅配ボックス狙いの窃盗、8件立件 不在連絡票の暗証番号使う 2026年2月13日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV2D2W96V2DTIPE005M.html?ref=smartnews>

##### 概要

①インターネットで注文した品物がマンションの宅配ボックスから相次いで盗まれた事件をめぐり、福岡県警は12日、窃盗の疑いで逮捕したアルバイトの男（38）＝公判中＝の捜査を終了。郵便受けから暗証番号の書かれた不在連絡票を抜き取られた手口について計8件、立件したという。

②男は昨年4～8月、福岡市早良区内のマンションなど8カ所で、宅配ボックスから衣類や化粧品、体重計など計約9万5千円相当の品物を盗んだ疑いがある。

同区の30代女性が同年7月に「注文した商品が宅配ボックスに入っていない」と被害を届け出たことで発覚。防犯カメラの映像などから男が特定され翌8月に逮捕されて働いていた会社が倒産したことで「生活が苦しいので盗んだ」と容疑を認めている。

盗んだ品物はメルカリなどのフリマアプリで転売していた。

③署は男が借りていたアパートの部屋からは生活用品や雑貨など約200点を押収。

立件はしていないが、男はこれらについても「盗んだもの」と説明している。

#### 9. ■松山マンション宅配ボックスからPC盗む 自称訪問営業員逮捕 2026年2月12日

<https://www.ebc.co.jp/news/data/index.asp?sn=EBC2026021223008>

## 概要

①愛媛県松山市にあるマンションで、宅配ボックスからノートパソコンを盗んだ疑いで、自称・訪問営業員の男が12日に逮捕されました。警察は余罪があるとみて調べています。

②松山市美沢に住む自称・訪問営業員の男（20）男は松山市勝山町2丁目にあるマンションで、今年1月7日午後3時頃から10日午後0時頃までの間、会社員の男性（30代）のノートパソコン1台（購入価格16万4800円）を、宅配ボックスの中から盗んだ疑いがもたれています。

③男性は注文して届く予定だったノートパソコンがないことから、警察に盗難の被害届を出していました。男は容疑を認めていて、警察は余罪があると見て、動機とともに調べています。

## 8. ■福岡 置き配狙った窃盗マンション宅配ボックス被害相次ぐ 38歳逮捕 2026年2月12日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/2464880?display=1>

## 概要

①福岡市内のマンションで、宅配ボックスなどに届いた「置き配」の荷物を盗んだなどとして、38歳の男が逮捕されました。福岡市早良区38歳のアルバイトの男

②男は去年3月から8月にかけて福岡市早良区や中央区のマンションで、宅配ボックスに配達された化粧品やシャンプーを盗むなどした疑いが持たれています。

③男が関与したとみられている事件の被害総額は、およそ21万円に上っています。「生活が苦しいので売ってお金に換えていた」と容疑を認めているということです。

## 7. ■非常階段に不審な人物 大阪マンション侵入 21歳男現行犯逮捕 2026年2月12日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20260212/GE00071473.shtml#>

## 概要

①「不審な男が台車を置いていた」警察が警戒を強める中で、マンションに現れた男を現行犯逮捕です。12日午前10時ごろ、大阪市阿倍野区昭和町にあるマンションの住人から、「非常階段に不審な人物がいる」と通報がありました。

②警察官が駆けつけ、邸宅侵入の疑いで名古屋市熱田区の無職（21）を現行犯逮捕しました。

③速やかな逮捕に至ったきっかけは、事前にあったこんな相談…。

同じマンションでは2月上旬にも、「目出し帽を被った不審な男が部屋の玄関前に台車を置いていた」などの目撃があり、相談を受けていた警察が警戒を強めていたという。

④容疑を認め、「SNSで知り合った複数の人と、車で現場へ行き、指示を受けてマンションに立ち入った」と供述しているということです。

警察は、匿名・流動型犯罪グループ（＝トクリュウ）の関連も視野に、指示系統などの捜査を進めてい

ます。

## 6. ■マンション上階に住む男性脅す発言 脅迫容疑で男逮捕 神戸 2026年2月15日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202602/0020025162.shtml>

### 概要

①マンションの上の階の住民を脅す発言をしたとして、兵庫県警神戸水上署は15日、脅迫の疑いで、神戸市中央区に住む自称投資家の男（58）を逮捕した。

「警察への通報で『包丁を持っていく』と言ったことは間違いない」としつつ「（男性）本人には言っていない」と話しているという。

②14日午後11時過ぎ、「（男が住むマンションの）上の階から音がする。包丁を持っていく」と110番し、署員を介して上階に住む男性（39）を脅迫した疑い。

③通報を受けた署員が男と男性から経緯を聴取。男の通話内容やそれを伝え聞いた男性の受け止めなどから、署は脅迫罪に該当する疑いがあると判断した。

## 5. ■マンション投資巡り詐欺容疑、不動産会社摘発 仕入れの7倍で販売 2026年2月25日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV2S5VPFV2SUTIL03RM.html?ref=smartnews>

### 要約

1. “仕入れの7倍”で高齢者にワンルームを販売、不動産会社代表ら9人を逮捕

警視庁は、ワンルームマンションの価値を偽って高額で売りつけたとして、「寿不動産」代表（住吉会系組幹部）ら9人を詐欺容疑で逮捕した。彼らは「家賃収入で安定した利益が得られる」「相続対策になる」などと虚偽の説明を行い、70～80代の高齢者から計6200万円を詐取したとされる。

2. 仕入れ300万円→販売2200万円など、極端な“高額転売”を繰り返す

同社は埼玉県川越市の物件を300万円で仕入れ、都内の女性に「2200万円の価値がある」と虚偽説明。神奈川県内の物件も560万円で仕入れ、4000万円と偽って販売していた。2022年6月～2023年10月の間に、70～90代の高齢者39人と52件の売買契約を結び、総額約7億5000万円を売り上げたとみられる。被害者の9割は一人暮らしで、訪問時には「終活支援」を名乗って資産状況を把握し、販売価格を決めていた。

3. 実体のない会社を利用し、所在不明の“幽霊企業”として活動

朝日新聞が登記上の住所を訪ねたところ、ビル内に看板も事務所もなく、電話番号も「現在使われておりません」とつながらなかった。実体のない会社を隠れ蓑にし、顔見知りを使って高齢者に接触するという、典型的な“高齢者狙いの不動産詐欺”の手口が浮き彫りになっている。

## 概要

①ワンルームマンションの価値を誤信させて、売買代金名目で現金をだまし取ったとして、警視庁は25日までに、不動産会社「寿不動産」（新宿区）代表（42）＝住居不定＝ら9人を詐欺容疑で逮捕した。指定暴力団住吉会傘下組織幹部という。

②9人は共謀して2023年5～8月、都内の70代女性や埼玉県内の80代男性に対し、「不動産投資をすれば安定した家賃収入が入り、銀行に預けるよりも格段に収益が得られる」「不動産を購入して相続すれば節税になる」などと申し向け、ワンルームマンションの売買契約を結び、計約6200万円をだまし取った疑いがある。

③同社は埼玉県川越市の物件を300万円で仕入れ、都内の女性に2200万円の価値があると伝えた。

また、神奈川県横須賀市と相模原市の2物件を計560万円で仕入れ、埼玉県内の男性に計4千万円の価値があると伝えていたという。

④同社が22年6月～23年10月に70～90代の高齢者39人とワンルームマンション52件の売買契約を結び、計約7億5千万円を売り上げたとみている。9割が一人暮らし。

同社の関係者が、顔見知り装って、高齢者宅を訪問。「終活支援」などと称して資産状況を把握し、販売するワンルームマンションの価格を決めていた。

⑤朝日新聞は今年2月、この会社の登記上の住所がある新宿区内のビルを訪ねたが看板や事務所を見つけることはできなかった。

この会社のもとのとされる電話番号にも連絡したが、「現在使われておりません」というメッセージが流れ、つながらなかった。

## 4. ■ 実行役「100万円の報酬を受け取った」 地上げ目的の放火逮捕 TBS2026年2月21日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2483252?display=1>

## 概要

①地上げ目的とみられる放火の疑いで不動産会社の男ら6人が逮捕された事件で、放火の実行役とされる男が「100万円の報酬を受け取った」と供述している。

不動産会社社員容疑者（31）が実行役の男5人と共謀し、去年、東京・品川区のアパートに放火した疑いで逮捕されたものです。周辺ではマンション建設に向けた土地の買収が進んでいて、地上げ目的の犯行と見られています。

②「（このあたりは）便利になったから土地柄、値も高くなったでしょ。だから地上げ屋が邪魔な家を退かそうということになるんじゃないですか」

## 3. ■ 10年で地価2倍 “地上げ屋”が放火 不動産会社社員ら6人逮捕 2026年2月20日

#### 要約

##### 1. 武蔵小山で“地上げ”をめぐる放火事件、不動産会社社員ら 6 人を逮捕

人気エリア・武蔵小山で、立ち退きに応じない住民を追い出す目的で放火を試みたとして、不動産会社社員ら 6 人が逮捕された。2025 年 10 月に一軒家を放火しようとし、翌月には近隣の空きアパートにガソリンをまいて放火した疑いがある。容疑者は土地買収を担当しており、立ち退きを拒む住民への“圧力”として実行役に放火を指示したとみられている。

##### 2. 地価は 10 年で 2 倍、坪単価 400～500 万円の“超高騰エリア”が背景

武蔵小山は再開発が進み、タワマン建設と商店街が共存する人気地域。地元住民によれば、60 m<sup>2</sup>で 1 億円超、3DK なら 1.5 億円に達し、坪単価は 400～500 万円と都内でもトップクラス。この 10 年で地価は 2 倍に上昇し、事件現場周辺では坪 660 万円で取引された例もある。地元不動産業者も「誰もが欲しがると一等地で、立ち退き交渉が難航したため嫌がらせ的に火をつけたのだろう」と語っている。

##### 3. 住民の間では“地上げ屋の放火”が噂に、再開発圧力の影も

立ち退いた住民は「6 階建てマンション建設の話があった」と証言し、近隣住民からも「地上げ屋が放火したのでは」との噂が出ていた。再開発が進む中で、立ち退きを迫る圧力が強まっていた可能性があり、地域には不安と不信が広がっていた。

#### 概要

①東京の目黒駅から 2 駅の人気エリア、「武蔵小山」で起きたのは“地上げ”をめぐる放火事件でした。立ち退きに応じなかった住宅を放火しようとしたなどの疑いで、不動産会社の社員（31）ら 6 人の男が逮捕されました。

②品川区の武蔵小山は、タワマン建設など再開発が進む一方で、昔ながらの商店街も残る人気の地域です。現場は東急目黒線・武蔵小山駅から徒歩 5 分の好立地。

③2025 年 10 月、一軒家を放火しようとした他、翌月にはすぐ近くにある、人が住んでいないアパートにガソリンをまいて放火した疑いが持たれています。

容疑者は、このエリアの土地買収“地上げ”を担当。立ち退きに応じない一軒家の男性を脅すことにより、立ち退かせる目的で実行役に近隣アパートへの放火を指示したとみられています。

④地元の人には「60 平米でも 1 億円は超えますし、3DK とかだと 1 億 5000 万円。（都内でも）トップクラスで単価が高いエリア」と話します。武蔵小山周辺の坪単価は 400 万円から 500 万円で、この 10 年で 2 倍になったといいます。

中でも、事件現場のエリアは“駅チカ”の 1 等地です。

「この間、この裏の土地が坪 660 万円で売っていたのを見てすごいなと思った」という声が聞かれました。地元の不動産会社も「あそこ場所がいいので、地価が上がるのは絶対分かっていました。みんな欲しいんですよ。交渉しても、どいてくれないから嫌がらせ的に火をつけたのでしょ」

⑤立ち退いた住人は「6階建てのマンションを建てるという話があって出て行きました」と話します。近隣住民からは「『地上げ屋によって放火されたんじゃないか』みたいなことがうわさであった。『早く出て行ってくれ』とプレッシャーをかけたんじゃないかと」という声も。

## 2. ■ヘルパーなし 独居高齢者情報共有か 高額マンション販売詐欺 毎日 2026年2月25日

[https://mainichi.jp/articles/20260225/k00/00m/040/134000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20260225/k00/00m/040/134000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

### 要約

1. 独居高齢者を狙った“高額マンション販売詐欺”、暴力団関係者含む9人を逮捕  
警視庁は、独居高齢者に相場の5倍以上の価格でマンションを売りつけたとして、不動産会社役員ら9人を逮捕した。被害者は東京都と周辺3県の39人、総額7億4500万円にのぼる。中には認知症で、言われるまま契約させられたケースもあった。背後には住吉会系組幹部が関与し、実体のない「寿不動産」を名義として利用していた。

2. 名簿で「独居・ヘルパーなし」を把握し、弱い立場を狙い撃ち  
容疑者らは数万人分の高齢者名簿を使い、「1人暮らし」「ヘルパーなし」といった情報を共有してターゲットを絞っていた。被害者の平均年齢は84歳で、すでに8人が死亡。事前に不動産会社社員を名乗って電話し、反応があった高齢者宅を訪問。「昔お世話になった」などと親近感を装い、困りごとを聞きながら購入を勧め、「家族には言わないで」と口止めする手口だった。

3. 築古ワンルームを最大16.9倍で販売、悪質な“買い叩き→高額転売”構造  
販売された物件は東京・愛知・山梨など1都7県の築30～50年のワンルーム。容疑者らは計1億3400万円を仕入れ、最大16.9倍の価格で販売していた。逮捕容疑となった案件では、調達額860万円の物件3つを6200万円で売りつけており、典型的な“弱者を狙う高額転売詐欺”の構図が浮き彫りになっている。

### 概要

①独居の高齢者を狙って訪問し、マンションを調達額とはかけ離れた高価格で売りつけたとして、警視庁暴力団対策課は25日、東京都豊島区高田2の会社役員（43）ら男性9人を詐欺容疑で逮捕したと発表した。

東京都や周辺3県の39人に総額7億4500万円で不動産を買わせたとみられる。販売額は、平均して調達額の5倍超で、中にはほとんど言われるがままに契約を結んだ認知症の被害者もいたという。

他に逮捕されたのは、住所不定の指定暴力団住吉会系組幹部（42）ら。グループの実質トップで、取引に使われた実体がない会社「寿不動産」の代表として自身の名義を使わせていたという。

②容疑者らは数万人が記載された高齢者の名簿を使い、「1人暮らし」「ヘルパーなし」といった情報も共有していた。

39人は2022年6月からの1年半に取引し、事件当時70～94歳で平均84歳だった。既に8人が亡くなったという。

③事前に不動産会社の社員を名乗って営業電話をかけ、反応があった高齢者宅に「新入社員の頃にお世話になった。久しぶりに近くに来たので」と言って訪問。

困りごとを聞きつつ、不動産の購入を勧めていた。「家族には言わないで」と口止めするケースもあったという

④対象の物件は、東京や愛知、山梨など1都7県にある主に築30～50年のワンルームマンション。容疑者らは計1億3400万円で調達し、16・9倍で販売したケースも。

⑤逮捕容疑は23年5～8月、東京都の70代女性や埼玉県の80代男性に計860万円で調達した物件三つを紹介し、計6200万円で売ったとしている。

## 1. ■ 博多区マンションの一室で“賭博” 男女4人を逮捕 2026年2月27日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=16993198&ynd=2026-02-27>

### 概要

①福岡市博多区のマンションの1室で、オンラインカジノを運営していたとして、男女4人が常習賭博の疑いで逮捕されました。福岡市西区の自営業（59）、福岡市城南区の無職（61）、福岡市中央区の無職（31）、福岡市博多区の自称派遣社員女性（42）です。

②4人は、今月24日、福岡市博多区のマンションの1室で、インターネットを使って不特定多数の客と“バカラ”や“スロット”などの賭博をした疑い。

現場のマンションや関係先からパソコンやバカラ台などが押収されています。

③容疑者がオーナー、容疑者が店長、二人が従業員とみられています。

マンションでの賭博は、4年ほど前から行われていたとみられ、1日10人前後の賭博客が訪れていたということです。

④事件は、警察が、指定暴力団「道仁会」の傘下組織による恐喝未遂事件を捜査する過程で、違法賭博の情報を得て捜査を進めていました。

関係先などから現金2千万円余りも押収されています。

警察は、賭博事件と暴力団とに何らかのつながりがあるとみて、慎重に捜査を進めています。

---

## 火災

---

### 7. ■ 放火疑いで不動産業者逮捕 立ち退き巡り嫌がらせか 2026年2月20日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/469971>

#### 概要

①品川区の東急目黒線武蔵小山駅近くにあるアパート一室や住宅の外壁に火を付けるよう指示したとして、警視庁が非現住建造物等放火容疑などで、不動産会社社員（31）＝港区＝を逮捕した。アパートは空き家で、けが人はいなかった。

②現場はタワーマンションなどの建設が進む再開発エリア付近。容疑者は不動産の買い取り交渉を担当しており、立ち退きに応じない周辺住民への嫌がらせ目的だった可能性がある。

容疑者から指示を受けて放火した疑いで、20～30代の男5人も逮捕した。

### 6. ■ 東京・代々木でマンション火災 焼け跡から1人の遺体見つかる 2026年2月1日

[https://mainichi.jp/articles/20260201/k00/00m/040/112000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20260201/k00/00m/040/112000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

#### 概要

①1日午後4時20分ごろ、東京都渋谷区代々木4の12階建てマンションから「煙が出ている」などの通報、マンション8階の一室が焼け、1人が遺体で見つかった。

②この部屋は親子3人暮らしで父親と連絡が取れなくなっている。他にけが人はなかった。

### 5. ■ マンション1階で火事「黒煙と炎」1人が病院に搬送 神戸市 2026年2月16日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=25195>

#### 概要

①神戸市灘区楠丘町1丁目にある六甲ガーデンハイツで、午後7時13分ごろ「1階から黒煙と炎が出ている」と119番通報、火はおおよそ1時間後に消し止められました。

②1階の一部屋おおよそ30平方メートルが燃え、60代の住人1人が病院に搬送されました、意識はあるということです。

#### 4. ■充電器急に発火 渋谷区恵比寿マンションで火事フ ジテレビ 2026年2月12日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/1001423>

##### 概要

- ①12日午後1時すぎ、東京・渋谷区恵比寿にある3階建てマンションの住人から「充電器が急に発火しベッドに引火した」110番通報、2時間後に消し止められました
- ②出火元とみられる1階の部屋の住人と別の部屋に住む2人のあわせて3人が煙を吸って軽傷だということです。詳しい出火原因を調べています。

#### 3. ■東京・江東区 14階建てマンション火災 高齢女性1人死亡 TBS 2026年2月6日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2451468?display=1>

##### 概要

- ①きょう午前、東京江東区の14階建てマンションで火事、高齢女性1人が死亡した。  
午前11時前、江東区塩浜で「向かいのマンションから火が出ている」と目撃者の男性から消防に通報がありました。  
14階建てのマンションの7階の部屋から火が出て、火はおよそ2時間半後にほぼ消し止められました。
- ②室内から高齢の女性が意識不明の重体で見つかり死亡が確認されました。部屋には90代の女性が1人で暮らしていた。出火の原因を調べています。

#### 2. ■岡山市中心部のマンション 13階の一室全焼 男性1人が死亡 2026年2月7日

<https://news.ksb.co.jp/article/16339252>

##### 概要

- ①7日夜、岡山市北区蕃山町の14階建てのマンションで火事があり、男性1人が死亡午後7時15分ごろ通行人から「マンションから炎と煙が上がっている」と通報。
- ②燃えていたのは13階で、消防が1時間15分後に消し止めましたが、一室（約67㎡）が全焼。この部屋にいた男性1人60才の死亡が確認されました。

#### 1. ■千葉市の9階建てマンションで火災 2026年2月15日

<https://www.chibanippo.co.jp/articles/1570938>

##### 概要

- ①14日午前4時ごろ、千葉市中央区新宿2の9階建てマンション「クリーンホーム千葉」8階の一室

が焼けた。けが人は確認されていない。火災は約 4 時間後に鎮火した。

②部屋は 5 0 代男性の一人暮らしで、男性は外出中だった。

■千葉市で 14 日未明、マンションの一室が焼ける火事 フジテレビ 2026 年 2 月 14 日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/1002214>

概要

①午前 4 時過ぎ、千葉市中央区にある 9 階建てマンションの 8 階の一室から火が出て、約 3 時間後にほぼ消し止められました。けが人はいませんでした。

②コンセント付近から火が出たということで警察が詳しい原因を調べています。

---

## 防災

---

### 1. ■戸塚区初発行 マンションに防災手引書 管理組合・自治会向け 2026年2月26日

<https://www.townnews.co.jp/0108/2026/02/26/826323.html>

#### 要約

1. 戸塚区が“マンション専用”の防災ガイドを初発行、災害特有のリスクに備えるため

戸塚区は、市内18区で初めて、分譲マンションの管理組合・自治会向けに「マンション防災ガイドブック」を作成。マンション特有の災害リスク（長周期地震動、エレベーター停止、排水管破損による下階漏水など）を踏まえ、災害時に直面する被害と生活への影響をわかりやすく整理し、防災活動の“入口”となるプロセスを提供することを目的としている。

2. 防災活動を「初級・中級・上級」の3段階で整理し、無理なく取り組めるよう設計

ガイドブックでは、防災活動をいきなり高度なレベルで求めるのではなく、まずは住民同士が話し合い、顔の見える関係をつくるといった“初級”から始める構成になっている。次の“中級”では、マンションは比較的新しい建物であれば倒壊しにくい特性を踏まえ、在宅避難を基本としながら、備蓄の確認や居住者が守るべきルールづくり、防災組織の立ち上げを促す。そして“上級”では、建物や設備、居住者の状況を把握し、共助活動のマニュアルを整備し、地域防災拠点との連携まで視野に入れた本格的な取り組みへと進む流れになっている。

3. 区内400超の管理組合へ配布済み、PDF公開で誰でも利用可能

ガイドブックは2000部印刷され、区内の分譲マンション管理組合にすでに郵送済み。希望者には窓口配布も行い、区のホームページでは全ページをPDFで公開している。戸塚区は「まずはできることから始めてほしい」とし、マンション防災の実践を後押ししている。

#### 概要

①戸塚区は分譲マンションの管理組合や自治会を対象とした「戸塚区マンション防災ガイドブック」をこのほど、発行した。

区内のマンション居住率の高さを踏まえ、特有の災害リスクに備えてもらうため作成されたもの。市内18区の中でも初の試みだ。

防災活動を始めようとするマンションの管理組合や自治会に対し、具体的な「プロセス」と「きっかけ」を提供することを目的に作成されたガイドブック。災害時に直面する被害や生活への影響をマンションの居住形態を念頭にまとめられている。

②ガイドブックの冒頭では、マンション住民が特に知っておくべき被害と生活への影響が詳しく解説されている。

長周期地震動により、高層階ほど大きな揺れがあるほか、エレベーターが停止した場合、階段での移動を余儀なくされ、水や食料などの物資を運ぶことが困難になると指摘。また、排水管が共有されているため、破損を確認せずに水を流すと、下の階であふれ出すといったトラブル発生の恐れがあると注意喚起している。

③大きな特徴は、防災活動を「初級」「中級」「上級」の3段階に分けて構成している点だ。

初級は「みんなで話し合う」「顔の見える関係を作る」といった関心づくりからのスタートを呼びかけている。

中級は古いマンションでなければ倒壊しにくい特性を踏まえ、在宅避難を推奨。備蓄の確認や居住者に守ってほしい基本ルール、防災組織の立ち上げを求める。

上級はマンションの現状をモノ（建物・設備）とヒト（居住者）、両面の把握や共助活動のマニュアル作成、地域防災拠点との連携を訴える。

④区担当者は「いきなり上級を目指すのは難しいため、できることから、数年かけて徐々にレベルアップしてほしい」と語る。

ガイドブックは2000部印刷され、すでに区内の分譲マンション（約400件強）の管理組合宛てに郵送済み。

希望があれば窓口での配布も。区のホームページ上で全ページをPDF形式で公開しており、誰でも閲覧・ダウンロードが可能だ。

---

## 行政の動き

---

### 2. ■外国人不動産所有把握データベース活用 不動産登記「国籍」届け出へ 2025年12月2日 <https://news.ntv.co.jp/category/politics/13e9c9efe944402eb6079ce3acabfe87>

#### 概要

①政府は来年1月をめどに、外国人による土地取得ルールの見直しを含む、外国人政策の基本方針をとりまとめることにしています。

松本デジタル相は、「登記に国籍事項が取り込まれることになれば、今から作る『不動産ベース・レジストリ』に反映していける」と述べ、外国人による不動産所有状況を一元的に把握できる制度の必要性を強調しました。

②「不動産ベース・レジストリ」は、2027年度以降の運用開始を目指しています。  
(日本テレビ)

### 1. ■老朽化公営住宅、解体を支援 集約・複合化を促進—総務省 時事 2026年2月19日 <https://www.jiji.com/jc/article?k=2026021900727&g=soc>

#### 概要

①総務省は2026年度、自治体が公営住宅を集約化・複合化するのに伴い、廃止する建物の解体などを行う「除却」に対する財政支援を拡充する。

②公共施設の適正管理を促す地方債を活用して財源調達するのを認める仕組みで、その償還に必要な財源の一部を地方交付税で手当てる支援策の対象に加える。老朽化した公営住宅への対策強化を後押しする狙い。

---

## 管理

---

### 8. ■徹底分析！管理組合の収益事業の現状 2026年1月28日

[https://www.miraikachiken.com/report/260128\\_report\\_01/?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=260130](https://www.miraikachiken.com/report/260128_report_01/?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=260130)

#### 要約

1. 収益事業を行う管理組合は倍増したが、1棟あたり収入は減少

2019年から2024年の5年間で、収益事業を実施する管理組合は約2倍に増加し、関心の高まりが明確になっている。一方で、1棟あたりの収入は190万円→171万円へ減少。これは、収入規模の大きい「屋上使用料」よりも、比較的少額の「外部貸し駐車場」の導入が増えたことが主因とされる。

2. 主要収入源の特徴とリスク：屋上使用料は将来減少の可能性

収益源は、①屋上使用料（携帯基地局）、②外部貸し駐車場、③建物部分賃貸、④店舗賃貸、⑤太陽光・シェアサイクルなど。

特に屋上使用料は年間数十万～数百万円と大きいですが、衛星通信技術の普及で基地局が減れば解約リスクがあるため、恒久財源として依存すべきではない。外部貸し駐車場は導入しやすく伸びているが、法人税や税理士費用を踏まえた損益分岐点の見極めが必要。2024年の平均収益は約59万円で、屋上使用料の6割程度にとどまる。

3. 建物部分賃貸では“議決権の扱い”に注意、区分所有法改正で明確化

管理組合が滞納処理のため専有部分を取得し賃貸するケースもあるが、改正区分所有法では「管理組合法人が所有する住戸には議決権が付与されない」ことが明確化された。従来、議決権の分母・分子に誤って算入していた組合もある可能性があり、今後は議決権数の扱いを正しく確認する必要がある。

#### 概要

①2019年12月に「管理組合の収益事業の実態」レポートを公開。

今回は2019年当時と最新データを比較し、管理組合を取り巻く環境の変化を考察する。

収益事業を行う管理組合の数は、この5年間でおよそ2倍に増加している。管理組合の収益事業への関心は高まっていると言えるだろう。

しかし、実施率の増加とは反対に、1棟当たりの収入額は2019年度の1,903千円から2024年度には1,711千円へと減少している。

これは、1棟当たりの収入額が大きい屋上使用料収入より、外部貸し駐車場による収入が増加していることに起因していると考えられる

## ②主な収入

### (1) 屋上使用料収入

主に携帯電話基地局の設置にかかる賃借料。携帯電話各社から管理組合に支払われる。

### (2) 外部貸し駐車場

マンションの居住者用駐車場を近隣住民などに賃貸する場合の賃借料。

直接近隣住民に賃貸している場合と、サブリース契約により駐車場事業者等へ一括して賃貸している場合がある

### (3) 建物部分賃借料

マンションの敷地内に自動販売機を設置するなど、一部分を賃貸することにより得られる賃借料、使用料等。

住み込み管理員室の賃貸や、管理組合が取得した専有部分を賃貸する場合も含む。

### (4) 店舗賃借料

規約共用部分などを保育園や商業用施設などの事業者に貸し出すことにより得られる賃借料

### (5) その他

太陽光発電の売電収入、シェアサイクル利用料など

#### ①屋上使用料収入について

将来的に衛星ダイレクト通信技術などが発展すれば、基地局設置数は増加から減少に転じ、解約が発生する可能性もある。

屋上使用料収入は、携帯電話基地局 1 基あたり年間数十万円から数百万円に及ぶ。もし、解約となれば、賃借料収入が無くなる分を区分所有者から徴収せざるを得なくなる。したがって、屋上使用料収入を恒久的な財源として依存するのではなく、技術革新による解約リスクをふまえた上で、副次的な収入として収支計画を立案しておくほうがよいだろう。

#### ②外部貸し駐車場について

伸び率は屋上使用料収入を上回っている。

設備の設置などの工事を必要とせず、管理規約や使用細則を改正すれば導入が可能であることが、高い伸び率の要因であろう。

もちろん、収益事業を実施すれば、管理組合に法人税が課税されるため、税理士報酬や税金を支払ったうえで手元に収益が残るかどうかの損益分岐点が存在する。

それを超える収益が見込める場合には、たとえ数万円程度の額であっても、外部貸し駐車場の運営に踏み切る管理組合もある。

2024 年における 1 棟あたりの収益金額は 588 千円で、屋上使用料収入の 959 千円の 6 割程度である。

#### ③建物部分賃借料について

管理組合の中には、多額の滞納管理費を解消する目的で、管理組合法人が専有部分の住戸を取得したケースがある。

改正区分所有法では、管理組合法人の所有する住戸には議決権が付与されないことが明確化されている。これまで、管理組合法人の所有する住戸を議決権の分母に算入し、かつ、各議案の賛成票として

分子にもカウントしていた管理組合法人も多いのではないだろうか。今一度、議決権数の数え方については確認しておくべきだろう。

(久保 依子)

## 7. ■ 悪徳業者に騙されないための〈施工会社選定〉のポイント 2026.年 2月 5日

<https://www.saiz.co.jp/saizhtml/bookisbn.php?i=978-4-8013-0801-5>

### 概要

①建山晃『[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)

国交省による令和 5 年度の建物リフォーム・リニューアル調査報告によれば、住宅改修市場は年間約 4 兆円規模であり、そのうちマンション(コンクリート系共同住宅)は約 1.5 兆円の規模であると思われる。管理会社は全国に 1,934 社(2021 年国交省資料)ある。毎月 1 万円の管理費とすれば、修繕積立金と同様に大変な事業規模となる。

②一度管理組合と契約してしまえば、後は何をせずつとも間違いなく毎月お金が入ってくるため、管理会社にとって安定した収入源だ。

そのため、修繕積立金と管理費をめぐってはさまざまなトラブルが全国規模で発生している。

③大規模修繕の施工会社 20 社による談合が報じられた。私の知る限り、現在の公共工事において、建設会社の官庁営業マン同士が会っても口も聞かないよう厳命されている。それほど談合には厳しくなっているのだ。

④実は規模の大小にかかわらず、大規模修繕専門会社の前身は塗装専門会社が多い。

塗装会社も橋梁の改修工事は公共機関から直接工事を請け負うので、談合的な体質は持っているのである。

私見ではあるが、独禁法違反の疑いで施工会社に査察が入ったことで、管理会社やコンサル会社も査察対象になるのではないかと思う。

価格調整は施工会社だけではできないからである。

⑤施工業者の選定には、必ず管理会社やコンサルタントの推薦だけでない業者を入れて選定するか、あるいは信頼のある人間に見せて査定してもらうべきだ。

単価はプロが見れば一目瞭然である。

## 6. ■ 「職務代行者」の選任規定(改正マンション標準管理規約特集③) 2026 年 2月 16日

[https://www.miraikachiken.com/column/260210column\\_01/?utm\\_source=newstetter&utm\\_medium=email&utm\\_id=20260213](https://www.miraikachiken.com/column/260210column_01/?utm_source=newstetter&utm_medium=email&utm_id=20260213)

### 要約

1. 改正標準管理規約で「代理人制度」が廃止され、新たに「職務代行者」が導入

2025年10月の改正で、従来の「代理人」規定が削除され、代わりに「職務代行者」制度が追加された。従来の代理人は「事故（入院など）」に限り認められ、仕事の都合などは対象外だったが、実務では「事故扱い」として柔軟に運用されるケースも多かった。今回の改正では、理事本人が出席できない理由を問わず、職務代行者が理事会に参加できるようになり、現実の運用に即した制度へと整理された。

## 2. 職務代行者は「配偶者・一親等・同居親族」から選任、理由不問で出席可能

職務代行者になれるのは、規約で定めた範囲の親族で、標準管理規約コメントでは「配偶者・一親等以内・同居親族」が例示されている。理事本人が出席できない場合に代行者が参加でき、理由は問われない点が大きな変更点。ただし、選任は総会や初回理事会で正式に承認する必要があり、従来よりも「選任手続きの厳格化」が求められるようになった。

## 3. 氏名の明記が必須で、部屋番号だけの運用は不適切

職務代行者制度は柔軟になった一方、選任方法は厳格化されている。総会議案書や理事会議案書には、理事本人と職務代行者の「氏名」を明記しなければならず、「101号室から誰か出ればよい」という部屋単位の扱いは不適切。個人情報保護を理由に氏名を伏せる運用も誤りで、理事・代行者は“個人として特定”される必要がある。結果として、制度は緩和ではなく「明確化と厳格化」が進んだ形となっている。

## 概要

### ①2025年10月改正「マンション標準管理規約」に職務代行者の規定が追加された。

今までの標準管理規約では、理事に事故があり理事本人が理事会に参加できない場合には、規約に定めた範囲（配偶者、一親等以内の親族など）の「代理人」が参加できるとされていた。この「事故」の考え方は厳しくとらえられており、仕事が忙しいなどの理由は事故には該当せず、入院している等、本当の意味での「事故」であることが必要であった。

ただし、一部の管理組合では、この厳しい解釈では理事会の運用がままならず、本人に急な仕事の予定が入った場合であっても、いわゆる「事故扱い」として代理人出席を認めていたり、規約に代理人の範囲を明確に定めていなくても、出席してきた者を「代理人扱い」として認めていたりしてきたのも事実である。

### ②今回の改正では、この「代理人」に関する規定が削除され、マンション標準管理規約コメントに「職務代行者」の規定が加わった。

#### (1) 誰が職務代行者になれるのか

規約で定めた範囲で選任が可能。

マンション標準管理規約コメントでは、配偶者、一親等以内の親族のほか、「同居する親族」が追加されている。

#### (2) どんな時に理事会に参加できるのか

理事本人が理事会に参加できない場合に、職務代行者が理事会に参加可能。

理由は問わない。つまり「事故」でなくともよい。

### ③職務代行者選任の注意点 今までの代理人規定よりも厳しくなっている部分も。

(1) いつ選任できるのか

職務代行者を決めるにあたっては、総会で管理組合役員を選任するときに同時に選任するか、理事の役職を互選で決める初回理事会などで承認を得る必要がある。

(2) どうやって選任するのか

例えば夫が理事に就任し、妻が職務代行者となる場合は、総会議案書、理事会議案書に次のように記載する必要がある。

「101号室 会計担当理事 山田太郎、職務代行者 山田花子」「101号室 会計担当理事 山田」  
名前がないから、太郎さんなのか花子さんなのかわからない。

理事長にお話を聞くと「101号室で誰か出てもらえればいい」とのこと。

同様の例として個人情報保護を厳格にとらえている管理組合がある。もちろん、部屋番号と氏名を記載した総会議案書は個人情報を含む書面となる。

これを嫌ってか、総会議案書に次のように記載していた。

「101号室 会計担当理事」氏名は書いてない。理事長にお話を聞くと「個人情報保護の観点から、当組合では以前から部屋番号しか書かない運用としている。その部屋から誰か出てきてもらえればいい」とのこと。

こうした部屋や世帯を単位とした考え方は不適切である。理事も職務代行者も「個人」を単位として考える必要があり、職務代行者を決定する場合は両者の「氏名」を特定する必要がある。

以上から、改正前のマンション標準管理規約の「規約に定められた配偶者、一親等以内の親族などの範囲で、事故があるときに理事会に参加することができる」とする規定と比較しても、改正マンション標準管理規約が緩くなったわけではないことがわかりいただけるだろう。

(久保 依子)

## 5. ■ 実態と対策。大規模修繕工事を巡る「3つのなりすまし」とは 2026年2月13日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy\\_01913/](https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01913/)

### 要約

1. 大規模修繕を狙う「住民・元請け・下請け」3種類の“なりすまし”が全国で多発  
大規模修繕の現場では、修繕事業者が住民になりすまし議論を誘導するケースが急増。専門知識を武器に「節約できる」「この業者が良い」などもらしい情報を提示し、委員会を特定方向へ誘導する。さらに、元請けを名乗る下請け社員、別名義の会社を使い分ける事例など、住民以外への“なりすまし”も横行しており、複数事業者が絡む組織的行為として問題が深刻化している。

### 2. 設計コンサルも関与し、談合と結びつく“第三段階”の不正構造

A氏と土屋氏は、なりすましが単独犯ではなく、設計コンサル・元請け・下請けが連携する「第三フェーズ」に進んでいると指摘。設計コンサルが特定業者を潜り込ませたり、募集要項を不正業者が有利になるよう作成したりするケースもある。実際、複数マンションで募集要項の文章がほぼ一致しており、内部文書

が共有されている可能性が高い。なりすましと談合が複雑に絡むため、発覚しにくい構造になっている。

### 3. 管理組合単独では見抜けず、情報共有ネットワークが不正防止の鍵

神奈川県では修繕委員に潜入した事業者社員が逮捕される事件も発生したが、これは氷山の一角。行政処分がほとんど行われず、建設業許可が“免罪符”のように扱われている現状に専門家は強い危機感を示す。なりすまは巧妙で、個々の管理組合では見抜くのが困難なため、複数組合が情報を持ち寄ることが不正の連鎖を断つ唯一の手段だとされる。A氏は「違和感があれば一団で抱え込まず、情報交換ネットワークに相談を」と呼びかけている。

#### 概要

①「なりすまは、組織的な行為だ」大規模修繕情報交換ネットワークのA氏。

全国から同様のなりすまを疑う相談が殺到。設立から5ヶ月足らずで、数十件の問合せがあったという。

②土屋氏

「住民になりすますのは、マンションの大規模修繕に関わるプロ。多くの修繕委員は右も左もわからない中、大規模修繕に向けて話し合いを進めている。そんなときに豊富な知識を持つ区分所有者らしき人物が現れれば、頼りたくなってしまうもの。とくに近年は顕著に修繕費が上昇している。住民になりすます人物は、節約したいという理事や委員の心理を巧みに読み取り、真偽はともかく、専門家でさえ即座に判断しにくい情報をもっともらしい数字、業界事情を提示し、特定の方向へ議論を誘導していく。まさに『詐欺師』さながらだ」

③A氏は、修繕関連事業者がなりすますのは「住民」だけではないと指摘。

「3つのなりすまし」の手口に関する情報、工事現場に出入りする修繕事業者の社員が管理組合に向けて「元請け会社」の所属を名乗ったり、複数の会社名を使い分けることで「修繕事業者が実態上変わらない別名義の下請け事業者」になりすまして工事に関与したりしているケースもあるという。

④「修繕事業者が住民になりすまして受注を誘導しているだけでなく、設計コンサルが修繕事業者を施工会社の一部に潜り込ませるケースもある。さらに、元請け会社が修繕工事の下請けに特定の修繕事業者を採用しているケースも。これが、なりすましの『サードフェーズ』ということ。この詐欺はかなり複雑で、いくつものなりすましによって大規模修繕工事そのものが特定の事業者やその関連事業者によって掌握されてしまう」

⑤住民へのなりすまは全体像の一端にすぎず、その実態は、まさに複数の事業者が関わる組織的な行為である。

神奈川県の大規模マンションでは修繕委員に潜入した工事関連事業者の社員が逮捕される事態となったが、結果的に設計コンサルとの契約締結前に発覚したことで、経済的被害を未然に食い止められたと言える

⑥土屋氏は、なりすましと談合の問題は別物ではなく、梁でつながった柱のようなものだ話す。

「設計コンサル会社が絡んでいるとなると、なりすましと談合の関係性がないとはいえない。設計コンサル会社選びの段階で、なりすましをしている事業者が受注しやすいように仕向けることは可能。なりすま

しと談合が複雑に絡むからこそ、事態は明るみに出にくいとも言える」

⑦「不正に関与する設計コンサルやなりすまし犯が作成する比較表には特徴があって『下段に〇×表がある構成』、そして『×や△の部分が黄色背景になっている』点が複数の物件の間で共通する。また、施工会社や設計コンサル会社の募集要項の注意事項の文章も酷似している」

⑧マンション X で設計コンサルが作成した施工会社募集要項の注意事項注意事項

- 提出書類をもとに見積参加者の選定を行います。

応募された全ての会社が見積参加できるわけではありません。

応募資格を満たさない場合は選考の対象となりませんので、予めご了承ください。

又、提出書類に虚偽の記述があった場合は、その時点をもって失格といたします。

- 見積参加業者選定期間中の質疑及び後の工事に関する質疑は一切対応いたしません。
- 公募状況、選定理由、選定方法、選定結果は公表いたしませんので予めご承知おきください。また、選定後の異議申し立ては、一切認めません。
- 選定期間中、組合関係者、区分所有者、居住者への個別営業活動は厳に禁止します。なお、営業活動を行った場合は失格といたします。

⑨マンション Y でなりすまし犯が作成した設計コンサル会社募集要項の注意事項注意事項

- 提出書類をもとに書類選考の上、必要数の見積参加者の選定を行います。

応募された全ての会社が見積参加できるわけではありませんので、予めご了承ください。

- 提出書類に虚偽の記述があった場合は、その時点をもって失格といたします。
- 応募状況、選定理由、選定方法、選定結果は公表いたしませんので予めご承知おきください。また、選定後の異議申し立ては、一切認めません。
- 選定期間中、組合関係者、区分所有者、居住者、管理会社への個別営業活動は厳に禁止します。

⑩まったく別のマンションの公募文書にもかかわらず、文章はほぼ一致。

箇条書きの並び順も一致している。

土屋氏は、別のマンションの内々の資料がここまで一致することはあり得ず、さまざまなドキュメントが共有され、ルーティン化している可能性を指摘する。

こうした共通点は、なりすましや不正が介在している可能性を見抜くためのひとつのサインになり得る。

⑪土屋氏と A 氏は、国や自治体による対策強化や然るべき監督も不可欠だと話す。

大規模修繕情報交換ネットワークは、有志のマンション住民らが中心となって運営する非営利の市民組織であり、建設事業者に対して何らの裁量や権限を持つものではない。

刑事事件を起こして不正行為が社会的に明るみに出た後も、別の複数のマンションで同様の不正の疑いが見られる。それにもかかわらず、なりすましを行う事業者の建設業許可が維持され続け、行政処分すら下らない現状に強い懸念を示す。

そのうえで A 氏は「本来、信頼の証であるはずの建設業許可が、免罪符のようになってしまっている」と指摘する。

⑫なりすましの手口は極めて巧妙であり、個々の管理組合が単独で見抜くことには限界がある。

一方で、不正を経験した複数の管理組合が垣根を越えて情報を持ち寄ることで、共通点が浮き彫りに

なったことはこれまでも多々あったという。

A氏は「違和感はあるけど確証が持てず、声を上げられずにいる管理組合も多いはず」「同じ立場にある管理組合同士がつながり、情報を共有することこそが、不正の連鎖を断ち切る第一歩になる」と強調。心当たりのある管理組合には、一団体に抱え込まず、大規模修繕情報交換ネットワークに相談を寄せてほしいと呼びかける。

(不動産ジャーナリスト亀梨奈美)

#### 4. ■ マンション大規模修繕トラブル実態…工事後漏水施工会社の言い分 2026年2月12日

<https://gentosha-go.com/articles/-/75350>

##### 要約

##### 1. 大規模修繕後に漏水発生、施工会社は「想定外の台風」と責任否認

地方の集合住宅でサッシ交換を含む大規模修繕を実施した直後、台風で複数住戸に漏水が発生。管理組合が施工不良を疑って改善を求めたものの、施工会社は「工事に問題はなく、台風が想定外」と主張し続けた。コンサル会社もサッシ構造を理解できず、施工会社の説明を繰り返すだけで、問題解決にはつながらなかった。

##### 2. 保険会社の鑑定人が“施工不良”と断定し、PL法を活用して全面解決

管理組合は保険会社の鑑定人（1級建築士）に調査を依頼し、住民と協力してサッシを分解するなど徹底検証を実施。その結果、漏水は施工不良と判断された。管理組合は裁判も辞さない姿勢で全交換を要求し、最終的には「PL法（製造物責任法）」を根拠に施工会社が責任を負う形で和解。サッシ交換費用と調査費はすべて保険から支払われた。

##### 3. 施工会社もコンサルも責任を回避、管理組合は“泣き寝入りしない姿勢”が重要

施工会社は自社の過失を認めにくく、コンサルタントも最終責任を負わないため、管理組合が専門知識のない“素人”として軽視されがちだと著者は指摘する。実際、設計事務所の建築士は施工不良への知識が乏しく、問題発生時に「後は施主で対応を」と突き放す例もある。今回のケースは、管理組合が専門家に相談し、徹底的に調査したことで100%相手負担で解決できた好例とされる。

##### 概要

##### ①1級建築士・建山晃『【新装版】マンションの大規模修繕でダメされない方法』

20××年にある地方の集合住宅で、補助金を利用してサッシと玄関を交換する大規模修繕工事が行われた。

工事の終了後に台風が来て、一部の住宅にサッシからの漏水が見られた。

管理組合は施工不良ではないかと施工会社に改善を求めたが、施工会社からは「工事には問題がなく、今回は想定外の台風であり、サッシの性能には問題がない」との回答が来た。

その後も強風が吹くと漏水は止まることがなく、その都度施工会社と当時担当したコンサル会社に問題の解決を依頼した。

しかし、コンサルに技術者（1 級建築士）はいたもののサッシの構造までは把握できず、施工会社の見解を述べるだけだった。

②管理組合は、マンションで加入している保険会社の鑑定人による調査を依頼した。

鑑定人は 1 級建築士の資格を持っていた。

鑑定人は、住民と協力（サッシの分解など）して現場検証を行った。鑑定結果は施工不良（詳細は省く）との判断であり、管理組合は裁判も辞さない構えで施工会社に全箇所の取り替えを求めた。

結局「PL 法（製造物責任法）に基づいてその責任で直せば保険から工事金が捻出できる」と提案して和解となり、すべてのサッシの取り替え費と調査費が保険から払われることになった。

③施工会社はなかなか自社の過ちを認めない。また残念ながら、コンサルタントの技術者も当てにならない。管理組合を素人と見下しているのである。

泣き寝入りをしていたらその後も漏水に悩まされたことだろう。

専門家に相談して 100%相手の負担で全面解決したことは立派だと思う。

④1 級建築士事務所を名乗っているコンサルタント会社や設計事務所は、最終的には施工について責任をとらない（保証書類に名前が出ない）。

たとえ問題が生じて「最後は施工業者と施主で問題解決してください」と突き放されてしまう。

設計事務所の建築士は法律に基づいて建物を造っているだけなので、漏水などの施工不良については経験も知識も浅いのである。

日本を代表する某建築家が、彼の設計した建物が漏水したとき、相談にきた施主に対して「建物が完成して写真を撮ってしまえば私の仕事はそれで終わりなので、後は勝手にしてください」と言い放ったという有名な話がある。

### 3. ■女性が激怒した「管理費・修繕積立費」を滞納する住民の言い訳 2026 年 2 月 20 日

<https://www.moneypost.jp/1368440#>

#### 概要

①同じマンションの住民による管理費等の長期滞納に悩まされたという、40 代女性の体験談。

2 年前、大規模マンションを購入。あるお宅が 1 年近く管理費を滞納し役員のママ友に聞いた話では「お金がないから支払えない」でした。管理会社が間に入っても話し合いに応じることはありませんでしたし、管理会社も「もう少し待ちましょう」というだけでモヤモヤしています。

②弁護士監修サイトで支払督促や少額訴訟について調べました。

弁護士名での通知や法的措置の準備を進めたところ、これまで対応する姿勢すら見せようとしなかった相手も「これは逃げられない」と観念したようです。

話し合いの場に出てくるようになり、一括返済は難しくとも、具体的な分割払いの計画に合意させることができました。

毅然とした態度を見せたことで、問題が解決に向かいました。

③たった一人のわがままを許すと、それが伝染してマンション全体のモラル崩壊につながります。

管理会社任せにせず、住民自身が当事者意識を持って、ルール違反には厳しく対処することが、自分たちの資産を守ることに繋がると痛感しました。

## 2. ■ 全く出席しない管理組合の役員。出席率が改善した驚きの解決策とは 2026年2月6日

<https://ichioshi.smt.docomo.ne.jp/articles/limited/36021>

### 要約

#### 1. 出席しない役員が理事会運営を混乱させ、住民の不満が蓄積

ローテーションで役員になったにもかかわらず、正当な理由もなく一度も理事会や総会に出席しない人が現れ、運営に支障が発生。真面目に参加する住民ほど不公平感を抱き、「罰則を作るべき」という声も出たが、当初は具体策がなく放置されていた。

#### 2. 金銭ルールの導入で“出席する人・しない人”の負担を公平化

管理組合は規約を見直し、活動しない役員や不在組合員から「運営協力金」を徴収し、出席する役員には「役員報酬」を支払う仕組みを導入。標準管理規約 37 条 2 項を根拠にした制度で、法的にも整合性がある。ただし協力金が過大だと訴訟リスクがあるため、金額設定には慎重さが求められる。

#### 3. 出席率が改善し、組合の雰囲気も好転

導入後は「お金を払いたくない」という心理が働き、出席率が大幅に改善。仕事などで参加できない人は協力金を支払い、出席する側は報酬が出ることで不満が減少。結果として組合内のギスギスした空気が解消され、負担の公平化がコミュニティ維持に有効であることが示された。

### 概要

①ローテーションでマンション管理組合の役員にまわってきた人が理事会や総会に全く出席せず運営に支障が出たという 50 代男性の体験談をお届けします。

正当な理由もなく一度も会議に出席しない人がいました。住民からは「罰則を作るべき」といった厳しい意見も出ていましたが、具体的な対策が取られないまま放置されていました。

私は真面目に出席していたので、損しているようでモヤモヤしました。他のみなさんも同じだと思います。

②その後、どのような対策をしましたか？

A. 金銭的なルール作りを行いました。具体的には、役員として活動しない人や居住していない組合員から、管理費に上乗せする形で「運営協力金」を徴収する仕組みです。

また、逆に出席する役員には「役員報酬」を支払うことで、実質的に活動する人とならない人で差が出るように規約を見直すことにしました。

③編集部解説

「マンション標準管理規約」の第37条第2項には、役員が報酬や必要経費を受け取ることができる旨の規定があります。これを根拠にマンションごとの管理規約を改正し、役員報酬や協力金（不在者負担金）を設定することで、法的な裏付けを持った金銭的解決が可能になります。

ただし、協力金の額が過大すぎると訴訟リスクがあるため、金額設定には注意が必要です。

④.対策をした後、どうなりましたか？

A. 「お金を払いたくない」という動機が働き、理事会への出席率が改善しました。

また、どうしても仕事などで参加できない人は「お金で解決できるなら」と割り切って協力金を支払うようになり、出席している役員側も報酬が出ることで不満が減り、組合内のギスギスした雰囲気が消えました。

⑤同じような被害を防ぐために、他の人へ伝えたいことがあれば教えてください。

A. 「順番だから」と嫌々役員を押し付けても、結局誰も幸せになりません。住民の高齢化や賃貸化が進む中で、精神論ではなく「金銭的な負担の公平化」というドライなルールを導入することが、マンションの資産価値とコミュニティを守る最善策だと思います。

## 1. ■パブリック・コメントからみるマンション管理のトレンド 2026年2月24日

[https://www.miraikachiken.com/report/260225\\_report\\_01/?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=20260227](https://www.miraikachiken.com/report/260225_report_01/?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=20260227)

要約、

### 1. パブコメ制度を揺るがす“コピペ大量投稿”問題と制度側の対応

2025年、環境省のパブリック・コメントに20万件超の意見が寄せられたものの、その96%がSNSで拡散された「例文のコピー」だったことが判明。これを受け、e-Govには「量ではなく内容を考慮する」と明記され、制度の信頼性を守るための注意書きが追加された。パブコメの“数の力”が無効化された象徴的な出来事となった。

### 2. マンション管理分野のパブコメは関心が高く、外部管理者方式が最大テーマ

e-Govで「マンション×国交省」を検索すると56件がヒットし、2003年から継続的に意見募集が行われている。特徴的なのは、任意募集が約6割を占め、社会的関心の高さがうかがえる点。応募数トップは2017年の「民泊関連の標準管理規約改正」で1120件。続く2016年・2024年の案件でも、外部管理者方式に関する意見が集中しており、この方式がマンション管理の最大の関心テーマとなっている。

### 3. エレベーター関連パブコメは“安全対策の重さ”から公示まで最長4年

結果公示まで最も時間がかかったのは、2016年募集の「昇降機の維持管理指針」と「エレベーター保守・点検業務標準契約書」で、それぞれ約47ヶ月・34ヶ月。2006年の港区マンション死亡事故を契機に安全対策の見直しが進められた背景があり、意見数は100件前後と多くはないものの、内容精査に長期間を要した。マンション管理における“安全”の重みを象徴する事例といえる。

## 概要

①パブリック・コメント制度を揺るがしかねない出来事が起きた。

2025年5月のこと環境省が実施した「『平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法施行規則の一部を改正する省令案等』に対する意見募集」

という長文の意見募集に、実に20万7,850件もの意見が提出された。

②しかし、このうち、約96%（19万9,573件）が、SNSなどで拡散された「例文のコピー」であったと報道されている。

事態を受けて、「e-GOVパブリック・コメント」には次のような注釈が赤字で追加されることになった。

「パブリック・コメント制度では、提出された意見の「量」ではなく「内容」を考慮します。同一内容の意見が多数提出された場合であっても、その数が考慮の対象となる制度ではありません。」

③「e-GOVパブリック・コメント」の検索画面にある総件数3,314件のうち、「マンション」「管理組合」をキーワード欄に入力し、所管官庁を「国土交通省」として検索したところ、過去案件、結果公示案件、意見募集中案件の合計56件が表示された（2025年12月9日現在）。最も古い案件は、2003年9月12日。

④マンション管理に関するパブリック・コメントでは、「行政手続法による意見募集」が約37%、「任意の意見募集」が63%。

任意の意見募集が多いということは、それだけ、マンション管理に関する社会的関心が高いと肯定的に捉えられるのではないだろうか。

2021年度と2025年度（12月末日現在）が8件と最も多く、両年度ともに、法改正とマンション標準管理規約の改正がなされている点が共通している。

マンション標準管理規約の改正は、やはりマンション管理分野における大きなイベントであることは間違いない。

## ⑤応募

(1) 第1位：1,120件 2017年8月29日「マンション標準管理規約」の民泊関係改正（案）に関する意見募集について

(2) 第2位：760件 2016年3月14日「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）に関する意見募集

(3) 第3位：635件 2024年6月7日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に関する意見募集の結果について

第2位のマンション標準管理規約の改正では、外部管理者方式に関する条文に多くの意見が寄せられている。

第3位と併せてみても、外部管理者方式への関心の高さがうかがえる。

## ⑥意見募集から結果の公示まで、最も時間がかかったのは？

2件が突出している。

(1) 第1位：46.6ヵ月（1,418日）2016年2月19日「昇降機の適切な維持管理に関する指

針」(案)

(2) 第2位：34.2ヵ月（1,040日） 2016年2月19日「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(案)に対する意見募集について

エレベーターに関しては、2006年6月、東京都港区のマンションで、当時高校2年生の男子生徒がエレベーター事故で亡くなるという痛ましい事故が起きた。

この事故を契機に、エレベーターの安全対策についてさまざまな見直しが行われることになった。

その一環として、管理組合がエレベーター保守会社と締結する際の参考となる「エレベーター保守・点検業務標準契約書」が策定された。

この契約書案に関するパブリック・コメントでは、意見総数がそれぞれ104件、113件と他の意見募集よりもやや多い程度であるが、策定までに4年近い年月がかかっている。

(執筆者 久保 依子)

---

## タワマン

---

### 8. ■板橋区大山「新タワマン建設」が波紋…地元住民の訴えは届かず 2026年2月12日

<https://gendai.media/articles/-/163745>

#### 要約

##### 1. 大山のタワマン建設は「商店街分断」として地元で強い反発

大山駅前の再開発では、商店街の中心的存在だった「コモディイダ大山店」が立ち退きを迫られ、社長は「買い物難民を生む再開発にメリットはない」と強く反対していました。商店街のアーケードを壊し、地域の生活動線を断つ計画に、地元住民の不満が高まっていたのが背景です。

##### 2. デベロッパーと地元組合が主導し、住民の声は計画に反映されず

大山は不動産業界では立地の良さから注目されており、駅前に空き地が多かったため、デベロッパーは比較的容易に地権者をまとめられたとされています。特にコモディイダは「いつでも契約解除できる賃貸契約」にされていた可能性が高く、事前説明も不十分なまま“既成事実化”された形で追い出されたと専門家は指摘。再開発ではデベロッパー名が伏せられたまま計画が進むことも多く、住民が気づいた時には反対しても止められない段階になっているケースが一般的です。

##### 3. 高騰するマンション価格の中で、デベロッパーは利益最大化へ

現在のマンション価格は年々上昇しており、デベロッパーは相場より大幅に上乗せして販売する状況が続いています。価格が上がり続ける限り、販売を急がず“売り惜しみ”して利益を最大化する動きが強まる可能性が高く、今回の大山再開発もその流れの中で進められたとみられています。

#### 概要

①建設前に立ち退きを命じられた地元スーパー「コモディイダ大山店」の飯田武男社長は東京新聞の取材に対し、「東京でも指折りの素晴らしい商店街を分断し、アーケードを壊して買い物難民を生む。こんな再開発に一体何のメリットがあるんですか。絶対に反対しなくちゃいけない」と強くタワマン建設に反対していたのだ。

##### ②榊淳司氏

「板橋区の大山は一般的にはあまり知られた場所ではありませんが、不動産業界ではアクセス良好な地域として以前から注目されていたんです。特に大山の駅前エリアはもともと駐車場などの空き地スペースが余っていたので、デベロッパー側は地権者を説得する手間もそこまでかけずにタワマン建設までこぎ着けたのでしょう」

「逆に言うとコモディイダさえ説得すれば建設にこぎ着けるような状態だったようで、デベロッパー側と結託した地元組合はほぼ“騙し討ち”のような形で、コモディイダを追い出したというのが実情のようです。」

③「一般的には賃貸契約において強い立場にあるのは借主側ですが、コモディイダの場合、あらかじめいつでも契約を切れるような賃貸契約にされていたのでしょうか。そして地主はそれを借主であるコモディイダに周知しないままタワマン建設計画を進めていったのです。そしてもう建つことが確定してしまっているタワマン建設の話を一いきなり持ち出して、コモディイダ側の理解を得ないまま、ほぼ無理やりのような形で追い出したと推測します」

④「この大山エリアに限った話ではなく、計画が発表される当初の段階では建設に取り組む具体的なデベロッパー名は伏せられ、地元住民にしっかりと説明がないまま建設計画の話合いが区などと取り決められるというケースはよくあります。そして地元民たちが再開発計画に気づくのは、すでに反対しても計画を取り消せない段階であることが多いのです。建設予定地の地権者との合意さえ取れば問題ないので、建設予定地近辺に住む地元民が反対しているにもかかわらず建設が始まったとしても、違法性はないため、現状デベロッパーや行政に法的責任を求めることはできないのです」

⑤現在マンション価格は年々高騰しており、デベロッパーはその相場の上昇に合わせて販売価格を相場より2倍ほど上乗せして売っている状況なのです。マンション価格が上がり続ける限り、デベロッパーは販売価格をなるべく上げて、利益を最大化するために“売り惜しみ”をする可能性はあります」

(現代)

## 7. ■ 2030年に暴落する街勝どき・晴海のタワマンバブル崩壊秒読みへ 2026年1月14日

<https://gendai.media/articles/-/162153>

### 要約

#### 1. 湾岸エリアは“価値の下り坂”に入り、2030年に本格下落へ

牧野知弘氏は「2025年秋から湾岸の市場は明確に変調した」と指摘。中古の売り在庫が増え、需給バランスが崩れ始めている。五輪後のバブル崩壊は回避されたものの、人口減少が本格化する2030年頃を境に、湾岸を含む多くのエリアで価格下落が進むと予測されている。

#### 2. 2030年代に不動産市場が激変する最大要因は“人口減少”と“大相続時代”

京都大学・森教授は「東京の人口は2030年がピークで、その後は減少に転じる」と分析。人口減少はタワマン需要を直撃する。また、団塊世代が全員後期高齢者となり、今後10年で“二次相続”が急増。相続された家は住み手がなく、貸すか売るしかないため、住宅供給が一気に増えて価格下落を招く。

ただし、都内全域が下がるわけではなく、街ごとに明暗が分かるとされる。

#### 3. 下落リスクが最も高いのは「投資で過熱した湾岸エリア」

牧野氏は、月島・勝どき・晴海・東雲といった湾岸エリアが、今後もっとも下落しやすい地域だと指摘しています。これらの街は実需より投資マネーが先行して価格が急騰したため、需要が冷えれば真っ先に値崩れしやすい構造です。さらに、湾岸はもともと工場地帯で住宅地としての歴史的価値が乏しく、埋立地

ゆえに地盤が弱く災害リスクも高い。不動産価値の核心である「土地のブランド力」が弱いため、投資熱が落ち着けば需要が抜け、価格下落が加速しやすいとされています。

#### 概要

①「実は、東京・湾岸エリアの価値は下り坂に突入しています。'25 年秋頃から完全にマーケットが変わりました。中古マンション市場を見てみると、売り在庫が増えて、需給バランスも崩れている。まだ相場に影響は出ていませんが、2030 年を目処に、湾岸だけではなく各地で不動産価格が下落していくと思います」  
牧野知弘氏

②かつては多くの人々が「東京五輪後に不動産バブルは弾ける」と予測していた。だが、コロナ禍の巣ごもり需要などの影響で不動産市場が活発化し、現在に至るまで価格は高騰し続けている。そんな「バブル」もついに崩壊の兆しを見せ始めた。

専門家の中で「2030 年代にマーケットが激変する」と予測されているが、その最大の理由は「深刻な人口減少」だという。

③京都大学経済研究所教授の森知也氏

「今後、人口減少の勢いは増していきます。私の研究グループの予測では、東京の人口は'30 年頃がピークです。この人口減少には、東京といえども抗えません。人口がピークを過ぎれば、早い段階で不動産相場は下がり、タワマンの需要も一気に抜けていくと思います」

④牧野氏

「いま首都圏に 65 歳以上の高齢者は 900 万人以上いて、その半数は 75 歳以上の後期高齢者。そして'25 年をもって、人口のボリュームゾーンである団塊世代は全員後期高齢者になりました。これまで都内で多く発生してきたのは配偶者間の『一次相続』ですが、ここから 10 年で高齢の親から子への『二次相続』が増える可能性が高い。相続人の多くは持ち家があるので、実家を相続したとしても貸すか売るかありません。つまり、『大相続時代』に突入し、家が余り過ぎて不動産価格が下がるのです。とはいえ、都内全体が下がるわけではありません。価格を保ち続ける街とガクッと下がる街とで明暗が分かれてくるはずです」

⑤では、もうすぐ下落する街はどこなのか。その筆頭が湾岸エリアだ。

牧野氏

「わかりやすく「投資で遊ばれた街」は危険です。たとえば月島、勝どき、晴海、東雲は異常にマンション価格が上がりましたが、限界を迎えるでしょう。勘違いしがちですが、不動産として価値があるのは建物より土地。土地は経年劣化せず、永遠に残り続けるからです。もともと湾岸エリアは工場などが建ち並び、人が住むエリアではありませんでした。埋め立て地なので地盤も軟弱で、災害には弱い。その意味で、これらの街には根本的にブランド価値がないのです」

(週刊現代 2026 年 1 月 19 日号)

## 6. ■タワマンバブル崩壊の予兆か「転売苦戦」ついに下落局面か？ 2026 年 2 月 12 日

<https://weekly-osakanichi2.net/archives/46698>

## 要約

### 1. 「晴海フラッグ転売苦戦」は暴落ではなく“過熱の是正”

晴海フラッグでは、6000万～8000万円の物件が2億円台で転売されるなど異常な高騰が続いていましたが、最近では高値で売れず値下げが相次ぎ「下落局面」との声も。しかし専門家は「暴落ではなく、法外な価格をつけた転売ヤーが売れずに調整しているだけ」と指摘。値下げ後も分譲価格よりは依然高く、過熱の“正常化”に近い状況とされています。

### 2. 外国人マネーと“連件登記”がタワマン高騰を支えた

大阪中心部の新築タワマンでは、40%以上が外国人所有という物件もあり、海外マネーが大量流入。高級時計を持ち込んで換金するなど、非公式な資金移動も横行しているといいます。さらに「連件登記」という手法により、転売ヤーは自分の資金ゼロで“買う権利だけ”を転売し、数千万円の利益を得ることが可能に。こうしたマネーゲームが価格高騰の大きな要因になっていました。

### 3. 銀行の締め付け・在庫増・利回り低下…バブル終盤の兆候が鮮明に

最近では住宅ローン審査で「短期転売歴がある」ことを理由に否決されるケースが出ており、金融機関が転売目的の購入者を排除し始めています。大阪ではタワマン在庫が500戸→1100戸に倍増、成約までの期間も3～4.5ヶ月に伸び、明らかに“動きが鈍化”。賃料は緩やかにしか上がらず、売買価格だけが独走して利回りが低下しているため、投資妙味も薄れつつあります。専門家は「あと2～3年で大きな調整局面が来る」と予測しています。

## 概要

①東京「晴海フラッグ」最近では「転売が苦戦」「ついに下落局面？」など不動産バブル崩壊を予感させるような話がSNSなどで踊っている。

大阪のタワマン市況に詳しい「TOWERZ」の芝崎健一 COO を直撃し、真相に迫った。

②もともと6000万～8000万円だった物件が2億円台で転売されるなど、晴海フラッグに変化の時が訪れている。

分譲価格の約2倍で募集していた部屋が数カ月経っても成約せず、段階的に値下げを繰り返す事例が増えているのだ。一説には数百件単位で居住実態がないことも報道された。

③芝崎さんは

「（晴海フラッグは）暴落ではなく是正。これまでは完成直後の価格でもまだ安すぎると判断され、上乘せして転売されてきた。今はいきなり法外な値を付ける人が現れ、さすがに売れずに値を下げているのが実態。下げたと言っても、元の価格よりは遥かに上がっている」と説明する。

④芝崎さんが独自に行った調査

「我々は法務局の登記簿から名前をすべてチェックした。その結果、2025年に建設された大阪市中心部のタワマンのうち、多い物件では40%以上が外国人の所有だった。政府は『海外に住所がある人』しか見ていないが、実際には『日本に住んでいる外国人』も含め、膨大な海外マネーが流れ

込んでいる」(芝崎さん)

「たとえば5000万円の高級時計を両手首につけて入国し、日本で換金して軍資金にする」といった手法や、非公式な送金システムを使い、タワマンを買い占めているという。

⑤こうした外国人需要が「出口の安心材料」となり、物件を転売して利ざやを稼ぐ転売ヤーが現在のタワマン価格暴騰の要因になっている。

転売ヤーはなぜ、これほどまでに増殖したのか。

芝崎さんが指摘するのは「連件登記」という手法の存在だ。

「本来、不動産を買うには自分でお金を出して登記しなければならないが、この技を使えば、自分が1円も出さず、転売先の資金で登記を同時に済ませられる。つまり、『買う権利』だけを転売し、差額の数千万円を丸ごと手に入れることができる」(芝崎さん)

うめきたのグラングリーン大阪でもこの手法が一部で横行し、転売ヤーを増殖させる温床となった。1億2000万円で買った権利が、完成時には2億円以上に化ける。汗一つかかずに8000万円をつかむ。そんな「マネーゲーム」が、今の高騰を支える柱の一つになっているという。

⑥実際に大阪の新築タワマンでも転売ヤーの暗躍がすさまじい。

昨年完成した梅田まで10分圏内の某タワマンは、完成直後に全戸数の2割にあたる40戸以上が転売物件として市場に出る「異常事態」が起きている。

かつては5%程度だった転売比率が今や20%超。新築と転売が横並びで売られる前代未聞の状況に、デベロッパー(開発業者)側も「自分たちの新築が売れ残る」と頭を抱えている。

⑦ただ、この熱狂にも「終わりの兆し」は見え始めている。

これまで市場を下支えしてきた金融機関の動きに変化が出ているのだ。

「最近、住宅ローンの審査が通らないケースが出てきた。年収も借入状況も問題ないのに、理由を聞くと『過去5年間に3件の短期転売があるから』と。銀行は転売目的の個人を『住宅ローン』の枠組みから排除する方向に舵を切り始めた」(芝崎さん)

⑧価格が下がる前には必ず「動きの鈍化」の兆しが見れる。

そのポイントとして芝崎さんが注視しているのが「在庫物件数」と「平均販売期間」だ。

大阪市圏では2年前まで約500戸だったタワマンの在庫数が、現在は1100戸と倍増している。さらに、売り出してから成約に至るまでの期間も、すでに3カ月から4・5カ月に伸びてきた。

⑨「成約数が落ち込み、在庫が溜まり始めた時、資金繰りに行き詰まった一部の転売ヤーが価格を下げ出す。それが引き金になり、周辺物件の連鎖的な値下げを招く」と説明する。

⑩さらに、不動産としての「正当性」を示すのが賃料だ。

芝崎さんが見せてくれたデータでは、売買価格が急激な右肩上がりを描くのに対し、賃料の上がり方は緩やかだ。

「健全な市場であれば両者は連動するが、今は売買価格だけが独走し、利回りが極端に低下している。賃料は実際に住む人の『給料』に縛られるため、無理な値上げはできない。売買価格と賃料の差がこれ以上開けば、投資としての魅力は消え、バブルの化けの皮がはがれることになる」と警鐘を鳴らす。

⑪「今の大阪のタワマン平均価格は9000万円。会社員でも年収の1.2~1.3倍のローンを組み、月々30万円の支払いに耐えて買っている。これが平均1億3000万を超え、月々の支払いが4

0万、50万円となった時が本当の限界値だ。私の予測ではあと2、3年。そこで大きな調整局面が来ると見ている」

## 5. ■地方の田んぼにポツンと建つ「日本一安いタワマン」の謎… 2026年2月20日

<https://shueisha.online/articles/-/256616>

### 要約

#### 1. 山形の田園にそびえる「日本一安いタワマン」誕生の背景

山形県上山市の田んぼの中に建つ「スカイタワー41」は1999年竣工、総戸数389戸の地方型タワマン。最寄り駅から徒歩25分という立地の悪さもあり、販売は当初から苦戦し、価格は半値まで下落。完売まで6年を要し、開発会社は後に破産。現在の中古価格は70㎡で850～1000万円（坪40～47万円）と“日本一安いタワマン”といえる水準になっている。

#### 2. 住民満足度は意外と高く、雪国ではタワマンが合理的な住まいに

住民の多くは山形市へ車通勤する人や高齢者。雪かき不要、断熱性の高さによる光熱費の安さ、眺望の良さなど、タワマンならではの利点が高齢者に特に好評。上山市は人口が70年で35%減少しており、過疎化が進む地域でタワマンが“快適な高齢者住宅”として機能している側面がある。

#### 3. 過疎地こそ「タワマン集住モデル」が有効？ 都会人移住の可能性も

著者は大胆な提案として、過疎地こそタワマン集住を進めるべきと主張。10棟建てれば7000人が集住し、インフラ維持コストを大幅に削減できる。低層部に商業・公共施設を集約すれば生活が完結し、雪国の高齢者にとっては福祉的にもメリットが大きい。さらに、都市部のマンション生活に慣れた人の地方移住先としても魅力があり、「地方タワマン移住」が新たなトレンドになる可能性も示唆されている。

### 概要

#### ① 牧野知弘氏著『50歳からの不動産』より抜粋・再構成

山形県上山市は山形市の南にあって温泉地として有名な街の田園地帯にタワマン「スカイタワー41」。竣工は26年前（2025年現在）の1999年6月ですから昨今のタワマンブームとは一線を画します。山万アーバンフロント社。総戸数389戸。

住戸面積70㎡から105㎡、間取りは2LDKから4LDK。最寄り駅JR奥羽本線「かみのやま温泉」駅から徒歩25分。当初の販売価格は2000万円台から4000万円台でした。

②販売は当初から苦戦。販売価格どおりには売れず、半値程度にまで値下げして販売開始6年後の2005年になんとか完売にこぎつけたとされます。

同社は、第一勧業銀行系の会社で、役員の多くが銀行からの出向者で占められていましたが、上山市と特別なつながりがあったかどうかは定かではありません。

同社はこのタワマン販売の失敗が尾を引いたのか、業績悪化で2014年1月には破産しています。

③すべてが平面駐車場で各住戸に1台以上のスペースが確保されています。

実際、住民の多くは山形市内に車で通勤をする人と高齢者で占められているといいます

中古価格を調べてみました。

意外なことに売却希望住戸は少ないです。70㎡住戸の中古成約価格は850万円から1000万円程度。坪単価で40万円から47万円。これは安い！おそらく日本で一番安いタワマンと言ってよいでしょう。

④高齢者はインタビューに対し、タワマンを評価する理由に「雪かきをせずに済む」「断熱性が高く、光熱費が安い」ことを真っ先に掲げ、タワマンならではの「眺望の良さ」も加えて、満足度の高さを語っていました。

⑤上山市の現状は1954年に市制が施行され70年がたちますが、1955年に4万1848人だった人口は、現在（2025年4月）で2万7270人と35%も減少しています。

⑥いささか暴論ですが、過疎化地域に指定された上山市は、タワマンの街を目指してみてもどうかと思えます。

スカイタワーには700人ほどが居住しているとされますが、たとえば10棟のタワマンがあれば、約7000人、市の人口の4分の1が集住できます。これから老朽化する上下水道、ガス、電気などの社会インフラの維持にかかるコストを考えれば、コンパクト化の効果は極めて高いはずで

タワマンの低層部には商業施設のみならず、公共施設、役所機能を設ければタワマン街の中だけで日々の生活が完結します。

特に気候の厳しい冬場などは快適そのものの生活を営めるのではないのでしょうか。雪国の高齢者にとってタワマン住まいは、かなり快適度の高い住まいですから、福祉的な観点からもおすすめできます。高齢者の住まいのモデル都市として振興計画に盛り込んでみるのもどうでしょう。

⑦また、こうしたタワマンに大都市圏から移住者を迎えるのも得策です。

マンション住まいに慣れた都会人なら、雪国への移住に不安は少ないでしょう。

地方タワマン移住、流行るかもしれません。

#### 4. ■都心タワマン価格』世界各国の首都と比べた東京不動産 2026年2月6日

<https://kusanomido.com/study/overseas/global/119950/>

##### 要約

1. 東京のタワマン価格は「国際標準」に近づき、海外マネーが押し上げる構造

2025年の東京23区の新築マンション平均価格は1億3613万円と前年比20%超の上昇。資材高・人件費高に加え、円安で海外投資家の需要が強まり、価格を押し上げています。ニューヨークやロンドンの中心部は東京を大きく上回る水準で、東京はむしろ“国際都市として適正評価に近づいた”という見方も出ています。

2. アジア富裕層から見れば東京は「割安」

シンガポールなどアジア主要都市では住宅規制が厳しく、価格も高止まり。安全資産としての需要が強い中、東京のタワマンは相対的に割安と評価され、アジア富裕層の投資対象として存在感を増しています。金利上昇が懸念されるものの、都心タワマンの購入層は富裕層が中心でローン依存度が低く、影響は限定的と見られています。

### 3. 再開発の波は準都心へ広がり、首都圏全体が“グローバル価格”に同調

2030 年に向け、中野・金町・浦和など準都心エリアで再開発が進行。都心価格の高騰により需要が周辺部へ波及し、首都圏全体の底上げが続くと予測されています。都市の利便性と希少性に基づく“グローバル・スタンダード”の価格形成が進み、東京の不動産市場は世界の資本によって再編されつつあると結ばれています。

#### 概要

①不動産経済研究所発表、2025 年の東京 23 区における新築分譲マンションの平均価格は 1 億 3613 万円を記録し、前年比で 20%を超える上昇を見せた。

建築資材の高騰や人件費の上昇といったコストプッシュ要因に加え、円安を背景とした海外投資家からの熱い視線が、価格をさらに押し上げている。

②もはやこの動きは一過性のバブルではなく、東京という都市が「国際金融都市」としての価値を再評価されている過程にあると見るべきだろう。

ニューヨークのマンハッタンやロンドンの中心部では、日本を遥かに凌ぐ価格水準が維持されている。

ニューヨークでは、セントラルパーク周辺の超高層マンションに限れば、数百万ドル（数億円）級の価格帯が並び、極めて高い水準が常態化している。

ロンドンにおいても、海外マネーの流入が厳しく制限されつつあるものの、中心地の不動産はインフレ率を上回るペースで推移している。

③これら欧米のトップ都市と比較すれば、実は現在の東京は「ようやく国際標準の評価に近づいてきた」という見方もできる。

一方で、アジアに目を向ければ、シンガポールも依然として強気だ。政府による強力な住宅購入規制があるにもかかわらず、安全資産としての需要は高く、東京のタワーマンションを、相対的に「割安」と評価する声が、アジアの富裕層の間で聞かれるようになっている。

④今後の展望として、金利上昇局面への移行が懸念されているが、富裕層や投資家の比率が高い都心のタワーマンション市場では、影響は限定的と見る向きが多い。

富裕層や投資家はローンへの依存度が低く、むしろインフレヘッジとしての現物資産需要が強まるからだ。

⑤また、2030 年に向けて、中野や金町、浦和といった準都心エリアでの再開発も加速している。

都心部が高騰しすぎた結果、需要が周辺の「セカンドベスト」な立地へと波及し、首都圏全体の底上げが続く公算が大きい。

そこにあるのは、都市の利便性と希少性に冷徹な価格がつく「グローバル・スタンダード」への同調である。

日本の首都・東京の景色は、今まさに世界中の資本によって塗り替えられているのだ。

（参考：不動産経済研究所 首都）

### 3. ■板橋区大山、新築タワマンガラガラ…再開発「大失敗」と地元住民 2026年2月12日

<https://gendai.media/articles/-/163746>

#### 要約

#### 1. 「ガラガラに見える」理由は引き渡し前と“売り惜しみ”戦略

大山駅前のツインタワー「シティタワーズ板橋大山」は、2024 年末に完成したものの、引き渡しは 2026 年 6 月予定のため、灯りが少ないのは当然と専門家は指摘。さらにデベロッパーは価格高騰期の“売り惜しみ”で利益を最大化する手法を繰り返しており、今回も引き渡し時期を意図的に延ばす可能性があるという。決算期の売上調整のため、引き渡しを遅らせるケースも多いとされる。

#### 2. 再開発のメリットは「人口増・税収増・街の活性化」

再開発の評価は分かれるが、タワマン建設により人口が増え、駅利用者や商業施設の売上が伸び、区の税収も増えるなど、地域活性化の効果は確実にあると専門家は説明。駅の改良や街づくりの進展など、行政サービスの向上につながる可能性も高い。

#### 3. 一方で「下町らしさの喪失」など地元住民の不満も

地元住民からは「住み慣れた街の雰囲気失われた」という声も多い。タワマン低層階の商業施設は、安定した賃料を払える“無難なチェーン店”が中心になりがちで、これまでの下町的な人情や個人商店の魅力が薄れるという指摘もある。再開発はメリットと同時に、地域の個性が均一化されるデメリットも抱えている。

#### 概要

①2024 年末に大山駅近くに竣工したツインタワーマンション「シティタワーズ板橋大山」だ。

注目を集めた X のポストでは、午後 7 時ごろのシティタワーズ板橋大山の様子を収めた動画を添付し、《2024 年にとっくに完成しているのに、今も部屋の灯りはほぼついていません》と指摘された。

②榊淳司氏に話を聞いた。

「シティタワーズ板橋大山の場合は、引き渡し時期（入居可能時期）が 2026 年 6 月下旬ごろに予定されているため、空室が多いのは当たり前のこと。今年後半からマンションの明かりも増えるのではないのでしょうか。ただ、一般的に、現在マンション価格は年々高騰しており、デベロッパーはその相場の上昇に合わせて販売価格を相場より 2 倍ほど上乗せして売っている状況なのです。マンション価格が上がり続ける限り、デベロッパーは販売価格をなるべく上げて、利益を最大化するために“売り惜しみ”をする可能性があります」

シティタワーズ板橋大山のデベロッパーは、こうした“売り惜しみ”をすることで利益を上げてきた成功体験があることから、今回もまた引き渡し時期を延長することもあり得ると榊氏は言う。

③「通常はマンションが完成してから 2 年以内に完売することが理想的です。しかしシティタワーズ板橋大

山のデベロッパーは、マンション完成後にたとえ半分しか売れていなかったとしても、焦るどころか、まだ値段を吊り上げて売れる余地があると考えているのではないのでしょうか。余談ですが3月の決算期に引き渡しをすると、前年度の売上として予定以上の売上が計上されてしまい、デベロッパー企業が支払う税金が増えてしまいます。それを避けるために、デベロッパーが節税対策として引き渡し時期を調整し、結果引き渡しまでの期間が延長されることも多いのです。特にシティタワーズ板橋大山はその傾向が顕著ですね」

④「再開発が失敗だとするか成功だとするかは、もちろん評価する人によるので一概に失敗だったとは言えません。再開発をしてよくなった点としては、地域の活性化につながっているということが挙げられるでしょう。引き渡しはこれからですが、タワマンができたことで大山に住む人が増えることは確実です。そうすると駅の乗降者数が増加して駅の売上がよくなることで、例えば構内が広くなったり、きれいにリフォームされたりすることもあるでしょう。また地元のスーパーやコンビニでの売上もよくなる、さらに区の住民税収入が増えて、区民のニーズに応えた施策や街づくりが進むこともあり、何かしらその地域に対して貢献はされるはずですよ」

⑤「地元民からすれば、住み慣れて居心地がよかった街が変化していくことは、うっとうしいと感じることもあられるでしょう。例えばタワマン低層階にある商業施設は、賃料を安定して払える店舗を揃えたがるデベロッパーの意向がありますので、どうしても当たり障りのない無難な店舗が集まります。こうしたことは、これまで地域の持ち味として生きてきた“人と人が触れ合う下町的な風情”が失われることになり、地元民が期待していたものとは程遠い結果になってしまう。再開発でのメリットもありますが、地域ならではの特色が薄くなり、均一化されてしまうというデメリットもあるでしょう」

(取材・文 = 瑠璃光丸凧)

## 2. ■「タワマンは修繕費が地獄」説は本当？ 予想されるリスクと備え方 2026年2月6日

[https://toushi.homes.co.jp/column/rental\\_management/trouble/money62/](https://toushi.homes.co.jp/column/rental_management/trouble/money62/)

### 概要

①昨今タワマンの修繕費が注目されているのは、経年劣化による修繕の時期を迎える物件が多いためです。

2000年代初頭の建設ラッシュ時には多くのタワマンが建てられたため、多数の物件が近年大規模修繕の時期を迎えています。

②近年、建設業界では人件費の高騰や資材費の上昇などが修繕費を押し上げていることも、タワマンの修繕費が高くなっている要因です。

国土交通省の資料によれば、労働者1人あたりの賃金は平成24年から令和4年までの間に15%ほどアップしており、主要建築資材の価格も生コンやセメントを中心に上昇基調にあります。人件費や資材費は修繕費に転嫁されるため、今後の動向によってはさらに修繕費が上昇することも考えられます。

③タワマンでの分譲時には、販売促進のために修繕積立金を低めに設定するケースが少なくありません。住民に追加の修繕費負担を求めることになることもあります。

④タワマンの修繕費が高騰しやすい理由には、タワマンならではの構造や特徴も関係しています。ここでは、以下の3つの要因を解説します。

(1) 建物が「高い」からこそ発生する特殊コスト

(2) 住民が「多い」からこそ直面する課題

(3) 30年後に積立金が3倍？将来の負担額シミュレーション

20年後には3倍まで上がるケースもあるため注意が必要です。新築当初は1.5万円/月だった修繕積立金が15年後に3万円、30年後には4.5万円と、段階的に跳ね上がる可能性があります。

## 1. ■ 湾岸タワマン…定年後も都心にしがみつく元部長のむなしい背中 2026年2月12日 牧野知弘

<https://president.jp/articles/-/108104>

### 要約

1. 定年後の住まいは「会社ファースト」から離れ、自分の価値観で選ぶべき

牧野氏は、サラリーマンが退職後も“昔の仲間とのつながり”に縛られ、都心タワマンに固執する姿を指摘します。定年後は会社との距離や見栄ではなく、自分の時間をどう創造するかが重要。タワマンを売却して次のステージの資金にし、新しい土地で新しい人間関係を築くという発想が必要だと説いています。

2. 20年先の資産価値より「今の暮らしやすさ」を優先する発想へ

定年後の住まいは“完全自己都合”で選べばよく、新築や築浅にこだわる必要はありません。寿命の範囲で建物が朽ちる可能性は低く、20年後の売却益を気にして都心に縛られるのは本末転倒。高齢期には施設入居の可能性も高く、資産価値を軸に家を選ぶのはむしろ不自由さを生むと指摘します。

3. 築古でもリフォームで快適に。価値観をリセットし「次のステージ」を描く

築古住宅でも水回りを中心にリフォームすれば十分に快適に住めます。壁や床の劣化は慣れるが、キッチン・浴室・トイレなどの更新は生活の質を大きく改善します。大切なのは、会社人生の価値観をいったん手放し、戸建てかマンションかを含め、自分の人生後半にふさわしい住まいをゼロベースで考えることだとまとめています。

### 概要

① 牧野知弘『50歳からの不動産 不動産屋と銀行に煽られないために』一部を再編集

サラリーマンの人に多いのが、昔の同僚との付き合いが今後も続くことに対するこだわりです。

私がサラリーマンだった時の先輩や同僚の多くが退職後も飲み会やゴルフなどに勤しんでいる姿をフェイスブック等で拝見します。

② 「タワマン売りました。ほう、なんぼで売れた、すごいな、で、どこに買い替えたんだ」という会話をするのはなく、タワマンを自分にとってのネクストステージのための軍資金として売りましょう。そして移り住んだ地で新しい人間関係を捕まえに行く。

その舞台である家は、会社まで何分かかるといった会社ファーストは関係ない。ひょっとすると値上がりする

かもしれないといった金銭欲からも離れた立場で選ぶことができるのです。

③自分の時間を自分で好きなように創造することができる定年後の人生において実は家の選択はとても大切なのです。

これまでの価値観をいったん捨てて、自分が過ごす家の価値を深く考えてみることを強くお勧めします。そのうえで、決めたマンションや家が、今自分が住んでいるものであったなら、それはそれでとても良いことです。今まで以上に地域社会に足を運んで、友達の輪を広げてよいです。サラリーマン時代には興味があっても時間が許してくれなかった地域の歴史や文化、芸術に触れてみるのもよいでしょう。

④自分のこれからの家を自分の価値観で思い描いて買う、借りる。

「完全自己都合」の家を選ぶのに新築か中古でも築浅の物件を選ぶ必要はありません。理由は簡単です。もうあなたの寿命の範囲で壊れる、朽ち果てる家は少ないからです。

⑤新築または築浅中古を選ぶのは、長く住むことを前提とし、さらに売却しやすいことを優先的に考える場合です。

ところが現状の自分自身を考えてみましょう。

あと 20 年程度の住まいです。その先はおそらく高齢者施設が待っています。

20 年後の資産価値が大事でしょうか。

もちろん売却して多額の譲渡益を得られるのは嬉しいかもしれませんが、70 歳代後半にもなるとは、おカネの使い道も限られます。次のステージである高齢者施設に入所する足しにしたいという目論見もあるかもしれませんが、それを前提としてしまうと、都心などごく一部に選択肢が限られてしまいます。それを目的に家を選択するなんて悲しい話です。

⑥築年の古い家でも、しっかりリニューアルすればかなり甦るものです。

築古の家を快適に住むためにお勧めしたいのが、水回りのリフォームです。家の劣化で目立つのがキッチン、トイレ、お風呂、洗面などの水回りです。この箇所は毎日使う場所であるだけに、繰り返しの使用で劣化が進みやすいのです。

いっぽう壁クロスの汚れや柱のキズ、フローリングの黄ばみなどは見た目に嬉しくはないですがじきに慣れてしまうものです。壁クロスの更新などは自分で簡単にできます。

⑦いずれにしてもこれまでの会社人生での価値観の延長線上にいる自分をまず取り払って次なるステージを考えてみることです。

そのステージが戸建てで実現できるものなのか、マンションのほうがよいのか、を考えていくべきです。

---

## 民泊

---

### 1. ■ 民泊新法施行 7 年で初の“違法”摘発 自治体側にルール厳格化の動き 2026 年 2 月 3 日 <https://www.ben54.jp/news/3163>

#### 要約

##### 1. 民泊新法施行 7 年で初の摘発、悪質運営への取り締まりが本格化

東京都荒川区で、条例で平日営業が禁止されているにもかかわらず 49 日間にわたり民泊を営業したとして、中国籍の代表らが住宅宿泊事業法違反で書類送検されました。虚偽報告や改善命令無視、騒音・ゴミ問題、立ち入り調査妨害など悪質性が高く、2018 年の民泊新法施行後、全国初の摘発となりました。

##### 2. インバウンド需要で民泊は拡大する一方、トラブルも増加

民泊届け出数は約 3 万 8000 件、宿泊者の 6 割以上が外国人で需要は急増。戸建て型民泊では多人数利用による騒音トラブルが多く、運営者は注意書きなどで対応しています。民泊には「旅館業」「特区民泊」「住宅宿泊事業」の 3 形態があり、今回のケースは営業日数上限（荒川区は約 120 日）を超えた違反とみられます。

##### 3. 自治体は規制強化へ、違法民泊は“排除”の方向に

住民通報が違法民泊把握の主な手段で、自治体の 77.6%が「必要なら条例見直しを検討すべき」と回答。荒川区は週末のみ営業、豊島区は長期休暇期間に限定、大田区は説明会義務化・駆けつけ時間短縮など規制を強化。大阪市は特区民泊の新規受付を停止するなど、全国で厳格化が進んでいます。マンションの一室を民泊にする場合は隣室が一般住民であるため、ホテル以上にルール遵守が求められ、守れない運営者は排除される流れが強まっています。

#### 概要

①警視庁保安課は 27 日、東京都荒川区の条例で禁止されているにもかかわらず平日に民泊を営業したなどとして、新宿区の民泊運営会社の代表を務める中国籍の男ら 2 人と、法人としての同社を住宅宿泊事業法（民泊新法）違反などの疑いで書類送検した。2018 年に施行された民泊新法に基づく摘発は、全国で初めて。

②書類送検された運営会社は、都内で 21 室の民泊を運営。

摘発対象となった荒川区西日暮里の施設では同区の条例で営業が土日祝日に限定されているにもかかわらず、平日を含めた 49 日間にわたって客を宿泊させていた疑いが持たれている。

同社は区に対し、「土日の 8 日間しか宿泊させていない」とする虚偽の報告を行い、行政からの業務改善命令にも従わなかったとされる。

③当該施設では騒音やゴミに関する通報が相次いでおり、立ち入り調査を免れるために「保健所職員を装った詐欺に注意」といった張り紙をドアに掲示するなどの工作も行われていたという。

④国土交通省によると、民泊届け出数は1月30日時点で約3万8000件。

宿泊需要も拡大を続け、全国における宿泊者数の合計は62万9,671人で前年比148.6%。

国籍別では日本の37.9%に対し、外国籍の宿泊者は62.1%を占める。

その内訳は1位が米国で、以下韓国、中国、台湾、豪州と続く。地域別では東アジアが最多で、全体の34.9%となっている。

⑤関東近郊で1月から民泊を始めたというA氏は、賃貸の古い2階建ての美容室を数百万円かけてフルリフォーム。外国人観光客の宿泊を当て込み、昭和テイストの内装をさらに強め、和風で落ち着いた雰囲気スペースに刷新してインバウンド客に備えた。

料金は一軒丸ごとの貸し出しで5泊約15万円。最大7人まで宿泊できるため、多人数で借りれば周辺のホテルより割安になる。

戸建てタイプの民泊はこうしたスタイルが主流で、それゆえに仲間同士で複数人で宿泊することが多く、夜遅くまで騒ぐケースもあるという。もともとは閑静な場所だけに、A氏もそうしたトラブルには注意書きをするなど細心の注意を払っている。

⑥民泊を行うには以下の3つ手続きがある。

(1) 旅館業法の簡易宿所営業、(2) 特区民泊としての営業、(3) 住宅宿泊事業法による営業

(2) に関しては、営業日数に制限がない、(3) に関しては、1年間の営業日数の上限が180日と制限されている。

今回の摘発事案は(3)に該当するとみられ、上限(※荒川区は条例で約120日)があるにもかかわらず、より多くの収益を得るために虚偽の報告で営業日数を増やすなどしていたとされ、その悪質性からも警察が動いたとみられる。

⑦22年に観光庁が行った「住宅宿泊事業の実態調査」によると、自治体が違法民泊を把握する手段として最も多いのは「住民・宿泊者等からの通報」。

今後は“違法民泊”に対する取り締まりはさらに厳しくなりそうだ。

⑧今回の荒川区はもともと条例で営業日を週末のみに厳しく制限。

その他、豊島区は民泊利用は長期休暇期間のみに限定、新規開設区域の制限など、より規制を強めた改正条例を12月から施行するなど、各自治体もコミュニティの秩序乱れに対する対策を強化している。

大田区は4月から特区民泊の認定基準自体を厳格化する。近隣住民への説明会を2回以上義務付け、ゴミの回収頻度を週1回から週3回に増やす。また、緊急時の駆けつけ時間を「30分以内」から「徒歩10分以内」へ短縮し、24時間365日の苦情窓口設置を義務化する。

特区民泊への苦情が3年で4倍以上に達した大阪市は、5月末で新規の認定申請受け付け停止を決定した。

⑨観光庁調査アンケートに回答した58の自治体のうち、77.6%が「民泊の実情に応じ、必要な場合には条例の見直しを検討すべき」と回答。

ルール違反に対しては厳格に対処する姿勢を明確にしている。

たとえばマンションの一室を民泊に転用すれば、隣の部屋は一般の住民となる。その意味では、ホテル以上にルールを守ることが求められるといい。逆にいえば、最低限のルールも守れないようなら、“排除”されるのはやむを得ないと考えるべきかもしれない。

---

## 外国人問題

---

### 5. ■外国人の不動産売買・購入に規制はある？ 注意点解説 2025年3月13日

<https://www.zennichi.or.jp/column/fudosan-foreigners/>

#### 概要

①日本では、外国人による不動産購入に大きな制限や規制はありません。土地・建物ともに、外国人も日本人と同じ手続きで購入が可能です。

これは世界的に見ても珍しく、外国人の土地購入を禁止・制限する国が多い中、日本は比較的開放的な市場となっています。

どちらも宅建業法に基づいた取引が求められます。

②外国人との不動産売買に携わるときのポイントを5つ紹介します。

(1) 国土交通省「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を確認  
契約書の正本は日本語とし、重要事項説明も日本語で行うことが基本と明記

(2) 相手方の文化や商慣習をざっくり把握

(3) 支払いは「日本円」日本円での決済が法的にも会計上も適切です。

税金の支払いなど、関連する手続きが円滑に進むという実務的なメリットもあります。

(4) 通訳は買主側が用意 法的責任の明確化 トラブル防止 取引の円滑化 トラブル防止のため、担当した通訳にも、重要事項説明書と契約書への署名を求めましょう。

(5) 購入前の内覧を推奨

- ・やりとりの記録を残す
- ・代理人・納税管理人を立てさせる
- ・厳密な身元確認

③外国人が日本で不動産売買をするときによくあるトラブル

(1) 住宅ローンの審査に通らない

(2) 値下げ交渉がしつこい

(3) 一度譲歩したらさらに要求が加わった

(全日本不動産協会)

### 4. ■家賃 2.5 倍中国系企業オーナーマンションのその後…『サン！シャイン』 2025年12月25日

<https://mezamashi.media/articles/-/239175>

要約
----

1. 中国系オーナーによる家賃値上げ騒動後、住民は「普通の生活」を求めて集団訴訟へ  
家賃 2.5 倍要求やエレベーター停止などの混乱から約 1 年、現在は新しい管理会社の導入でゴミ出しなど一部の負担は改善。しかし、住民は前オーナー会社と現オーナー会社に対し、突然の設備停止や共用部清掃の強制などの損害賠償として約 1000 万円を求める集団訴訟を起こしている。高齢住民は「引っ越しもできない」と不安を訴え、訴訟の目的は“対話と普通の生活の回復”だと強調している。
2. 裁判は遅延、オーナー側は訴状を受け取らず所在不明の可能性も  
弁護士によると、前・現オーナー会社の双方が裁判所からの訴状を受け取らず、11 月の予定だった裁判は延期。居留守や“夜逃げ”の可能性もあり、送達方法の調査が必要とされている。住民は高齢者が多く、長期化するほど生活不安が増す状況に置かれている。
3. 借地借家法では住民保護がある一方、貸主側の不正対応には制度的課題  
日本の借地借家法は住民保護が強く、正当な理由がなければ追い出されない。しかし今回のように貸主側がルールを守らない場合の救済は十分ではなく、制度的課題が浮き彫りに。金銭的損害の補填や国による救済の可能性も議論されるが、予算や制度設計の問題があり、今後の検討課題となっている。

## 概要

### ①騒動から始まってから約 1 年、あのマンションは今どうなっているのか？

現在のオーナー会社が新たに管理会社を入れたことにより、ゴミ出しの準備など、住人の負担が改善された部分もあるといいます。

しかし、長期におよぶ騒動を受けて、住人や元住人らは、家賃値上げをつきつけてきた前オーナー会社と、現在のオーナー会社に対し、民事訴訟を起こしていました。

### ②住人代表 鮫島さん：集団訴訟というのを提起いたしました。

一般的な常識だけの額しか求めておりません、12 人で約 1000 万円弱ぐらいですかね。

住人らは、「突然のエレベーター停止」、「共用部の掃除を余儀なくされたこと」などについて、損害賠償として約 1000 万円を請求しています。

住人（79）：エレベーターが止められた。私は膝も悪いので…その時の損害賠償ですよ。

③元マンション住人：還暦を過ぎているので、やはり年齢的に（賃貸を）借してくれるところが見つからないということで、こちら（実家）に戻りました。敷金の精算が全くできていないということで、弁護士の方をお願いして「集団訴訟」にしたのですが、各種費用が発生していますので、戻ってきてもらわないと困りますね。

④弁護士によると、2 社とも裁判所からの通知を受け取っておらず、11 月に予定されていた裁判が延期になってしまったのです。

マンション住人（79）：どんな不安があったとしても…考えてくださいよ、もうすぐ 80 になるんですよ。この年で新しいところ…住むにも借りられない年ですよ、年齢的に。私なんか、引っ越すこともできないし。

住人代表 鮫島さん：一体いつになったら解決するんだろうって、不安でしかない。我々が裁判を起こしたのは、オーナー側と対話したいのために起こしている裁判ですのですね。普通でいいんです、普通に住め

る状態、安心できる状態に戻してもらいたい。

⑤福原啓介弁護士：訴えというものは相手側に届かなければ始まらないというのが前提になります。今回、なぜ企業側が訴状を受け取らなかったかという原因ですよね、もしかしたら居留守だったかもしれませんし、場合によっては今回の紛争を避けるために、夜逃げをしてしまった可能性もあるので、そういうところも含めて調査する必要があります。調査をした上で、裁判所の方で訴状の送達をどうするのかによって、最終的に第一回口頭弁論の日程を改めて調整するところが問題になってくると。

⑥福原啓介弁護士：日本には「借地借家法」というものがありますので、ある程度きちんと住人がルールを守っていれば追い出されないようになっているのですが、今回の件のような、貸主側がきちんとルールを守らない場合に、どう対応していけばいいのかというところは、新たな課題だと。

⑦福原啓介弁護士：やはり今回の件のように、被害を受けた方がいたときに、金銭的な損害もそうですし、そういう部分について、果たしてどう補填していくのかという話も、一つの救済の方法としては考えられると思うのですが、その部分については、国が補填するなら予算の話もあると思いますし、どうバランスを取るかは制度論の話になってくると思います。

(『サン! シャイン』 2025 年 12 月 25 日)

### 3. ■ 都心 2 億円タワマンに住む…30 代中国人 そこそこの富裕層日本へ脱出 2025 年 12 月 2 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/452227>

#### 要約

##### 1. 中国の中間層～富裕層が日本へ移住し、都心タワマンを購入する背景

30 代の李さんはコロナ禍を機に中国から日本へ移住し、都心の 2 億円近い中古タワマンを購入。中国では不動産バブル崩壊、ゼロコロナ政策、若者の失業増など社会不安が高まり、海外移住を志向する層が急増していた。日本は欧米より移住コストが低く、治安・政治の安定・地政学リスクの低さ・差別の少なさなどが評価され、「潤日（ルンリイ）」と呼ばれる“そこそこの富裕層”が日本を選ぶ傾向が強まっている。

##### 2. 都心タワマンには中国人コミュニティが形成され、生活基盤も整備

李さんの住むタワマンでは、中国語でリモート会議をする住民や祖父母世代の姿も見られ、WeChat で生活情報を共有するコミュニティが存在。住民は経営者・投資家・金融系など高収入層が多い。日本は漢字文化や中華料理店の充実、帰国のしやすさなど“生活の相性”が良く、中国人にとって心理的ハードルが低い移住先となっている。

##### 3. 日本不動産の魅力は「永続的な所有権」と“伸びしろ”

中国ではマンションは 70 年の使用権しか得られないため、日本の「土地・建物の永続所有権」は大きな魅力。上海の女性は「2 億円でも日本の不動産は安い」と語り、投資用に購入して将来子どもを住まわ

せる計画も一般的。北京発の“日本不動産見学ツアー”も人気で、投資用・居住用を選べる仕組みが整っている。李さんは「シンガポールや NY より伸びしろがある」と評価し、日本の安定性と生活のしやすさを理由に定住意向を示している。

## 概要

①都心の一等地に立つタワーマンションの中層階。

部屋の住人である李超さん仮名都内の金融投資系企業で働く 30 代のエリートサラリーマンだ。

2020 年に始まったコロナ禍の後、中国から移住してきた。

広さ約 60 平方メートル 2LDK のこの部屋は昨年、2 億円近い額で購入した。日本人が買った後に、程なくして手放した中古物件だったという。

②中国では、コロナ禍の頃、李さんに限らず、海外へ移住しようとする人が急増した。当時、特派員として北京に赴任していた私も、現地で目の当たりにした。

日本に移住する人たちは「潤日（ルンリー）」と言った。

③不動産バブルでマンションが庶民には買えないほどに高くなり、若者たちの怒りを鎮めるために習近平指導部が掲げた看板政策だった。

しかし、規制を強化したことで不動産大手の中国恒大集団が経営危機に陥るなど、不動産を牽引役としてきた中国経済は冷え込んだ。

さらに、ロックダウン（都市封鎖）や厳しい検疫措置で感染拡大を抑え込む「ゼロコロナ政策」が経済に追い打ちをかけた。

若者の失業率が急上昇し、大手民間企業の中堅社員のリストラも相次いでいた。

④中国を離れて数年がたち、日本に生活基盤ができてきた李さんは、「日本に住み続けたいと思っている」と話す。

ただ、なぜ日本への移住を決めたのか、はっきりとは口にしなかった。李さんが購入した部屋は、新築で売り出されたときよりも数千万円は値上がりしていたという。

⑤共有スペースを案内してもらった。パソコンに向かって中国語でリモート会議をする人や孫を世話しているとみられる初老の女性など中国人の姿も目立つ。

李さんによると、この界隈のタワマンに住む中国人同士でも、ネット上に小さなコミュニティーができているという。会社経営者や投資ファンドやコンサルタント、金融機関に勤める人が多く、総じて年収は高い。ウィーチャットのグループチャットで、買い物など生活に関する情報をやり取りしている。

⑥李さんは「安定を求める中国人にとって、日本は人気の高い移住先だ」と語る。

潤日する人の多くは「欧米に行けるほどのお金はないが、そこそこの富裕層。すぐに思いつくだけでも同世代で 3 人いる」とも。

## ⑦李さん

「シンガポールやニューヨークに比べて、まだ伸びしろがある。品質もよく、台湾リスクを除けば世界的に見て地政学リスクも低いし、政治が安定していて治安も良い」

また、欧米のようにアジア人として差別を受けることも少ない。漢字が読めて、現地中華料理が食べられる「ガチ中華」の店も増えている環境は中国人にとって心地よい。親に何かがあっても 3～4 時間で帰

国できることから、日本の不動産は悪くないという。

⑧上海に住む二文静さん（46）＝仮名＝日本が大好きな女性だ。

「2億円でも中国人にしてみれば安い」という。

「中国で買えるのは70年間のマンション使用权だけ。永遠の土地所有権は魅力的」と話す。「中国の日系企業に勤める知人が東京オリンピックの時に上野の近くのマンションを買った。今は賃貸に出していて投資用になっているが、将来的には娘を日本に住ませたいと考えているらしい」

⑨東京の不動産を見学する旅行ツアーの一つは、北京発で、都内の不動産を数カ所見学した後、箱根を観光して温泉に入る5泊6日のツアー。1人あたり15800元（約34万円）だった。

見学する物件は、投資用もあれば居住用もある。マンションか戸建てか、新築か中古か、希望に応じて選べる。ツアー最終日に希望者はマンション購入の相談ができる内容となっていた。

（東京新聞）

## 2. ■日本のタワマンを売りたい中国人が増えた 実はピークを過ぎている？ 2025年12月2日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/452228>

### 要約

#### 1. 中国人富裕層による日本のタワマン購入は「ピークを過ぎた」

中国人仲介業者の劉氏によると、ここ数年は経営・管理ビザを取得して日本に移住し、東京のマンションを購入する中国人が増えていました。円安で東京の不動産が割安に見えること、北京・上海の富裕層なら1～2億円の物件も手が届くことが背景です。しかし、中国経済の悪化で中間層の購買力が落ち、今は富裕層しか投資できない状況に変化しています。

#### 2. 経営・管理ビザの要件厳格化で「売りたい中国人」が増加

2025年10月から経営・管理ビザの資本金要件が500万円→3000万円に引き上げられ、ペーパーカンパニーで取得した人は更新できず帰国する可能性が高まっています。そのため、最近では日本のマンションを売却したいという中国人が増えており、「日本の不動産は放っておいても上がる時代は終わった」と劉氏は語っています。

#### 3. 不動産価格上昇は国籍ではなく「資本主義の原理」

劉氏は「日本人も中国人も、価格が上がるから買っただけで、国籍は関係ない」と強調します。以前は日本のマンションが上がりなかつたから誰も買わなかつただけで、上昇局面になれば日本人の医師や経営者も積極的に購入していると指摘。中国人が特別に“頭が良い”わけでも“金持ち”だからでもなく、単に資本主義の行動原理に従っているだけだと述べています。

### 概要

①中国人の劉建さん（仮名）。

かつて「日本の不動産は格安だ」と話していた、日本の不動産を扱う仲介業者だ。東京の物件を紹介するショート動画を中国の SNS で発信しているという。

②「この 2、3 年で目立って増えたのは、『経営・管理ビザ』を取得して日本に来た人だ」

中国には、海外各国の移民政策にあわせて移住の手法を指南してくれる「移民コンサル業者」が存在する。このコンサル業者が、経営・管理ビザの取得と移住の手続きを行ってくれるのだ。

経営・管理ビザを使って日本に移住し、東京のマンションを買おうとする中国人が増えたのだという。「円安だし、東京のマンションは、北京や上海などの富裕層には全然買えるレベル」と説明する。

「上海に 2 軒持っている人はそのうち 1 軒を売って、日本の不動産を買う資金にする人もいる」とも話す。

東京のマンションを購入するのは、40 代の働き盛りから、仕事を引退した 60 代までが多いそうだ。

③劉さんが相手にしている中国人は、1 億～2 億円を住宅ローンで借りてマンションを買う潤日もいれば、キャッシュで高額物件を一括購入する資産家もいるという。

中には日本語ができない人も多いが、日本の経営・管理ビザを取れば、日本以外の海外にも気軽に旅行できるし、現地で不法滞在を疑われることもないという“メリット”があるそうだ。

中国から海外に旅行するのはそんなに簡単ではないらしい。「私の知り合いは、毎日ブラブラして、趣味のカメラをやったり、あとは自宅でマージャンをやったりしている」と明かす。

④ただし、劉さんによると、潤日にも変化が見え始めているそうだ。

「中国経済の先行きが不透明だから、海外に出てくる中国人は多い。これまでは中間層も日本に来ていたが、中国の景気も悪いので、お金のある富裕層しか不動産に投資できなくなっている」のだという。

今年 10 月から、経営・管理ビザの取得要件を資本金 500 万円から 3000 万円に引き上げたことも気がかりだという。

「ペーパーカンパニーをつかってビザを取得した人は、更新時期を迎えると中国に帰る可能性もある。最近になって日本のマンションを売りたいという中国人も多くなっている。

「目をつぶっていても（日本の不動産が）価格上昇すると思っはいけない。今はすでにその時期は過ぎ去っている」

⑤「日本は資本主義。日本人だから、中国人だからというのは関係ない」

「日本のマンションは、（価格が）上がらないから今まで買わなかった。上がるなら誰でも買う。それが資本主義でしょう」

「私が物件を売った相手の中には、日本人の医者や社長もいる」

「『中国人は頭がいいから』『中国人がお金を持っているから』ではない。日本人も中国人も、以前は（マンション価格が）上がらないから興味がなかった。そういうことでしょう」

## 1. ■ 福岡「外国人向けマンション」計画 | 発生中の問題とその背景 2026 年 2 月 10 日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/social-issues/current-topics84/>

### 概要

①2025 年、福岡県朝倉市柿原地区のゴルフ場に隣接する土地で、大規模なマンション開発計画が浮

上しました。

中国在住の人物が代表を務める不動産開発会社による計画です。

②混迷を極めたこの計画ですが、2025年12月に入り、事実上の「白紙撤回」となる可能性が高まりました。

決定打となったのは、建設予定地を所有する事業者の判断です。

土地所有会社の代表は「地元との関係を考えると、建設には協力できない」と発言し、開発会社に対して土地を貸さない意向を固めています。

関係者によると、当初は中国からの医療ツーリズム客（クリニック患者）が宿泊する施設として話を聞いていたものの、反対運動の広がりを受けて方針を転換したとのこと。

③なぜ海外投資家が日本の不動産を「爆買い」するのか、その経済的・制度的な理由を見ていきます。

最大の要因は、世界的に見た場合の「割安感」です。

さらに、日本は政治的に安定しており、投資対象としてのリスクが低い点も、海外投資家にとっては魅力的な要素と言えるでしょう。

諸外国と比較して、外国人に対する不動産購入のハードルが極めて低いことも、日本市場が選ばれる大きな理由。

- (1) 日本：外国人の土地・建物購入に規制無。所有権に期限無、売買や贈与も自由
- (2) オーストラリア：永住権を持たない外国人の購入には、FIRB（豪州外国投資審査委員会）の認可が必要
- (3) 韓国：ソウル市など一部エリアで、郡区庁による事前許可が必要。購入後は一定期間以内の入居・居住が義務付けられる
- (4) 中国：土地の私有が認められておらず、外国人は土地所有権を取得できない（使用権のみ）  
（LIFULL HOME'S 不動産投資編集部）

---

## 空き家問題等

---

### 1. ■ 都内マンション 10～20 年後に「隠れ空き家」が爆増するエリア 2025 年 12 月 16 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2025/12160500/?all=1>

#### 要約

##### 1. 東京 23 区で進む「見えない空き家」問題の正体

東京 23 区の空き家は約 65 万戸あり、その中心は戸建てではなくマンションなどの共同住宅です。共同住宅は全住宅の 73%を占めるためストック量が多く、空き家も必然的に多くなります。賃貸アパートの空室増加に加え、分譲マンションでは高齢化した所有者が施設入居や死亡後に相続されず放置されるケースが増え、外から見えない“隠れ空き家”が急増しています。

##### 2. 高齢化と管理不全がマンションの価値を大きく左右する

分譲マンションは戸建てと違い、解体や建て替えに管理組合の合意が必要で、空き家が増えると管理費滞納や修繕不足が連鎖し、スラム化するリスクがあります。23 区には 65 歳以上の持ち家世帯が 106 万世帯あり、そのうち単身・夫婦のみ世帯が 65 万世帯。今後 10～20 年で大量の空き家予備軍が市場に流れ込み、特に世田谷・大田・練馬・足立・板橋・杉並・江戸川などで影響が大きくなると見られています。

##### 3. 空き家時代の住まい戦略は「賃貸の柔軟性」か「管理を買う」か

これからは供給過多の郊外や管理不全の古いマンションは価格調整局面に入り、立地と管理が良い物件だけが価値を維持する“選別の時代”に入ります。対策としては、①空室増で借り手市場になる賃貸を選び、住み替えの自由を確保する、②中古マンションを買う場合は管理組合の機能・修繕積立金・空き家率を徹底チェックする、という二つの戦略が重要です。持ち家が賃貸かに絶対解はなく、管理状態と流動性を見極める目が求められます。

#### 概要

①東京 23 区で、持ち主の高齢化や相続難による空き家が増えている。

実は、東京の空き家の主役は戸建てではない。数字を見ればそれがよく分かる。

総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」（2023 年）によると、東京 23 区の空き家総数は約 65 万戸。この内訳を見ると、意外な事実が浮かび上がる。

②「長期不在等の空き家」や「腐朽・破損がある空き家」を合計すると、戸建ては約 4.5 万戸。対して、共同住宅（マンション・アパート等）は約 15.4 万戸。実に 3.4 倍もの違いがあるのだ（次表）。

空き家の数はマンションやアパートといった「共同住宅」のほうが圧倒的に多いのだが、鉄筋コンクリートの壁に阻まれ、外からはその実態が見えにくいだけなのである。なぜこれほど集合住宅に空き家が多いのか。

理由は 23 区の住宅構造の内訳にある。

③23 区の居住用住宅の総数を見ると、共同住宅は約 383 万戸（73%）を占め、戸建ては約 139 万戸（27%）に留まる。

前者に圧倒的なストック量があるため、空き家の数も必然的に多くなるのだ。

大きく 2 つの理由があると考えられる。

(1)一つは、賃貸アパートの空室増加だ。

人口減少や物件の老朽化で借り手がつかない物件が増えているのである。

(2)そしてもう一つ、より深刻な要因が分譲マンションの空き家化だ。

所有者が高齢化し、施設に入居したり亡くなったりした後、相続人が住まず、かつ売るに売れず、放置されるケースである。

④戸建てなら所有者の一存で解体し、更地にして土地売却がしやすい。

しかし、分譲マンションは解体はもちろん、資産価値を上げるための建て替えや大規模修繕といった決定にも「管理組合」での合意形成が必要だ。

空き家が増えれば管理費・修繕積立金が滞納され、必要な修繕もできず、建物全体が急速にスラム化していくケースもある。

「鉄の扉」の向こう側で、静かに、しかし確実に都市の空洞化が進んでいるのである。

⑤だが本当の脅威は、すでに空いている家ではない。これから市場に放出される「空き家予備軍」の存在だ。

2023 年調査によると、23 区の 65 歳以上世帯は約 156 万世帯。そのうち持ち家世帯は 106 万世帯にのぼる。

特に注目すべきは、「単身世帯（38 万世帯）」と「夫婦のみ世帯（27 万世帯）」だ。合わせて 65 万世帯が、将来的に空き家化するリスクを抱えていることだ（次図のピンク破線囲み部分）。

⑥エリア別に見ると、世田谷区、大田区、練馬区、足立区、板橋区、杉並区、江戸川区の 7 区で高齢者世帯数が 4 万世帯を超えている。

また、港区でも 2 万世帯近い高齢世帯が存在し、富裕層エリアでも「相続・承継問題」は他人事ではないことが分かる。

夫婦世帯であっても、いずれはどちらかが先に亡くなり、単身世帯となる。身寄りのない、あるいは子供が遠方に住む高齢単身世帯では、相続のタイミングで「空き家」へと変わるパターンも多い。

この巨大な「予備軍」が、今後 10 年、20 年にかけて不動産市場に雪崩を打って押し寄せてくるのだ。

⑦供給過多となる郊外や、管理体制が盤石でない古いマンションは、価格調整局面に入る可能性が高い。

一方で、立地が良く管理が行き届いた物件は価値を維持するだろう。

つまり、「何でも買えば上がる」時代は終わり、「ババを引く」リスクが高まる時代に入ったということだ。

需給バランスが崩れれば価格は修正される。

団塊世代による“住宅放出”が本格化すれば、中古市場の選択肢は確実に広がる。その時こそ、冷静な判断が求められる。

⑧「空き家時代」を生き抜く戦略は二つある。

(1) 一つは、あえて賃貸を選ぶ戦略だ。

空き家（空室）が増えるということは、すなわち「借り手市場」になることを意味する。UR 賃貸や優良な賃貸物件を選べば、ライフステージの変化に合わせて柔軟に住み替えられる。

「家賃がもったいない」と言われるが、管理不全で売りに売れないマンションを抱え込むリスクに比べれば、「移動の自由」という資産を持つ意味は大きい。

高齢期に施設へ移る際も、持ち家の処分に縛られず、スムーズに資金計画を立てられる。

(2) もう一つは、「管理を買う」視点で中古マンションを選ぶ戦略だ。

購入する時は、単に「価格が下がったから」を理由に飛びついてはいけない。

そのマンションの管理組合は機能しているか？ 修繕積立金は足りているか？ 空き家率は高くないか？ 空き家が増える時代だからこそ、「人が住み続けたいと思い、適切に管理されているマンション」の価値は相対的に高まる。逆もまた然りだ。

◎持ち家が賃貸か、「絶対な正解」は存在しない。

重要なのは、23 区でさえ「空き家だらけ」になる現実を直視し、デベロッパーや不動産屋の“営業トーク”やイメージに流されることなく、物件の実質的な価値（管理状態や流動性）を見極めることだ。

賢い選択眼を持てば、空き家時代はむしろ、良質な住まいを手に入れるチャンスにもなり得るのである。

（マン点（まんてん） マンションアナリスト。）

---

## 団地再生等

---

### 4. ■横須賀・月見台住宅 入居済み物件に投資する「まちづくり参加型」 2026年2月2日

<https://ovo.kyodo.co.jp/news/life/a-2076046>

#### 概要

①横須賀市田浦エリアの旧市営住宅を再生した「月見台住宅」で、入居済み物件に投資できる新しい仕組み「オーナーメンバーシップ制度」のオンライン説明会が開催される。

運営するエンジョイワークス（鎌倉市）は、地域と投資をつなぐ“まちづくり参加型”モデルとして制度を紹介し、参加者を募る。

②月見台住宅は1960年竣工の市営平屋団地を官民連携で再生したプロジェクト。

2020年の市営住宅廃止後、店舗兼住居やアトリエ、工房、民泊など多様な用途を受け入れる“なりわい居住”の拠点として再生が進んだ。

2026年1月時点で47戸中44戸が埋まり、入居率は90%を超える。2025年夏からは飲食店や物販店なども順次開業し、地域の新たな交流拠点として注目を集めている。

③「オーナーメンバーシップ」は、オーナーが10年分の賃料を一括で支払い物件を借り上げ、入居者へ転貸することで差額を収益とする仕組み。

すでに入居者が決まっている物件に投資できるため、空室リスクを抑えられる点が特徴だ。

建物の大規模修繕はエンジョイワークス側が負担し、オーナーは毎月の賃料収入を受け取るだけで運用負担が少ない。まちづくりに関わりながら安定収益を得られる国内でも珍しいモデル。

④説明会はすべてオンラインで、1月30日から3月27日まで毎週金曜20時に開催。

参加は無料で、事前申し込みが必要となる。地域再生の現場に関わりたい人や、新しい形の不動産投資に関心がある人に向けた内容となりそうだ。

### 3. ■【都営住宅】「昭和40年代建設2DK」の都営住宅内部を公開 2026年2月4日

<https://limo.media/articles/-/109714>

#### 概要

①JKK東京のホームページにて公開されている「360度内見」より、昭和40年代建設の「2DK」のバーチャル画像を紹介します。

#### 【都営住宅360度ビュー】

昭和40年代建設「2DK」を中から外から全部ご紹介

まずは、部屋の屋根を天井を取り除き、部屋を上から俯瞰するような画像と、横からみた画像のご紹介です。ダイニングキッチン他に和室が1室、洋室が1部屋あります。水回りはバストイレ別、という間取りに

なっています。

玄関の様子。シューズクローゼットもあり、靴をすっきり収納することが可能玄関を入れてすぐ横にはキッチンがあります。換気扇や上部の収納なども用意されており、シンプルで使い勝手がよさそうです。

②昭和 40 年代建設とは思えない綺麗さを保っている物件ですが、これは平成 10 年代に「スーパーリフォーム」されているためです。

バストイレ別、浴槽はステンレスで清潔感あり 手すりがついているところも、特にご高齢の方にはうれしいのではないのでしょうか。

③和室には押入れがあり、布団などの寝具を収納しやすくなっています。洋室にも、やや小さいながら使い勝手のよさそうな収納がついている。寸法ツールは、画面の左下の「定規マーク」をクリックして活用します。このツールでは、間口や奥行も計測することが可能になります

④都営住宅は、原則として当選して入居するまで実際の部屋を見ることはできません。「中が見られない」という不安を解消する一助となるのではないのでしょうか。

(執筆者 LIMO 編集部)

## 2. ■団地住みこなし論 | 下 都市編 住みこなしがひらく都市の未来価値 2026 年 2 月 22 日

[https://note.com/studio\\_mau/n/n31d17765441f?external\\_type=smart\\_news&external\\_position=original\\_link&rt=external&sub\\_rt=smart\\_news](https://note.com/studio_mau/n/n31d17765441f?external_type=smart_news&external_position=original_link&rt=external&sub_rt=smart_news)

### 要約

#### 1. 古い団地が持つ「新築にはない価値」

日本では築年数が古い住宅は価値が低いと見なされがちですが、団地には広い敷地、成熟した緑、長年のコミュニティといった“新築では再現できない資産”が存在します。欧州では築 100 年超の集合住宅が修繕を重ねて使われ続けており、日本の「社会的寿命（50 年）」と建物の物理的寿命のギャップが大きいことが指摘されています。

#### 2. 団地の衰退は建物だけでなく「人と環境の老い」が重なることで起きる

高度成長期に大量供給された団地では、建物の老朽化と住民の高齢化が同時進行し、空き住戸増加やコミュニティの弱体化が団地全体の活力を奪います。団地の終わりは建物の劣化だけでなく、住民構成・管理体制・更新の意思といった“社会的条件”が止まることで訪れるとされています。

#### 3. 小さな更新と「住みこなし」が団地の未来価値をつくる

団地は改修、新しい住民の流入、共用空間の再編、日常の手入れなど“小さな更新”の積み重ねで価値を再生できます。建物は老朽化しても、コミュニティは時間とともに成熟するという無形資産があり、住みこなしとは環境を読み取り、手を加え、使い方を更新しながら住み継ぐ行為です。これは既存ストック活用を重視する都市政策とも一致し、築年数ではなく「未来に向けて更新され続ける可能性」が価値を決めると結論づけています。

## 概要

①日本では築年数の古い住宅は「価値が低い」と見なされやすい。

しかし、都市環境とともに計画された広い敷地、成熟した樹木がつくる豊かな緑地、長い年月をかけて形成されたコミュニティといった要素は、新築では容易に再現できない。

建物は、単に古いという理由で価値を失うのではなく、その環境と蓄積を含めて評価することで、新築にはない固有の価値を持ちうる。

②欧州の複数の都市では、築 100 年を超える集合住宅が修繕を重ねながら現在も使われ続けている。適切な維持管理によって長期使用が可能であるにも関わらず、日本では多くの住宅が 50 年程度で資産価値上は寿命を迎えたものとして扱われる。

この社会的寿命と、建物が本来持つ物理的寿命との乖離は大きい。

③高度経済成長期に供給された団地が抱える問題は、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行することである。

長年同じ場所で生活してきた居住者が高齢化し、空き住戸が増え、コミュニティの活動が弱まると、団地全体の活力は徐々に低下していく。

良質な既存ストックの終わりは、建物の物理的寿命のみによって決まるのではない。居住者構成や管理、更新の意思といった社会的条件も含め、建物と人間の時間が同時に老いていくことによる環境全体の更新停止が、終わりの時を決める。

④良質な既存ストックは必ずしも半世紀というスパンで終わってしまうだけの存在ではない。改修、新しい居住者の流入、共用空間の再編といった小さな更新の積み重ね、そして日常の手入れ、使われ方の工夫によって、地域の中での既存ストックの価値は再び高まる。

更新とは、必ずしも建物を新しくすることではなく、既存の環境に未来価値を与えることである。建物は時間とともに老朽化するが、コミュニティは時間によって成熟する。団地には、物理的な建築ストックに加えて、長い年月をかけて育まれた無形の資産が存在している。

⑤住みこなしとは、単に古い建物に適応することではない。

既存の環境を読み取り、手を加え、使い方を更新しながら、住み繋ぐ行為である。このような実践は、既存ストックの長期活用を前提とする現在の都市政策の方向とも重なっている。

既存ストックの価値は、単に築年数で決まるのではなく、適切な評価と未来に向けて更新され続ける可能性の中にある。既存ストックを住みこなす実践を通して、建築と都市の更新のあり方を、これからも考え続けていきたい。

(土田 美弥)

## 1. ■高島平タワマン、高さ 110m まで建設 OK に 板橋区議会が条例案を可決 2026 年 2 月 24 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/470069>

## 概要

①高島平団地の区有地の建築物の高さの最高限度を110メートルに制限する条例案が17日の区議会都市建設委員会で可決された。

「高島平二・三丁目周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」。

条例案は委員長を除く8人で採決され、自民、公明、民主クラブの6人が賛成、共産の2人が反対。賛成多数で可決された。

②高さ制限の理由に関して、区側が委員の質問に答えた内容は以下の通り。

——高さの最高限度を110メートルとした理由は

都市再生機構（UR）の建て替えのために使われる敷地なので、希望者が敷地の建物に確実に入れるよう、（現状の45メートルから）高さの緩和を判断した。

高島平駅の拠点性を考慮したほか、区内の浮間舟渡駅前のアイタワー（高さ107メートル）、板橋ビュータワー（同103メートル）という近傍事例で、110メートルまで許容できると考えた。戸数が足りるかどうかわかり、限られた敷地に最大限の建物が建つことが、まず最低限の目標になっている。

——タワマンの敷地面積の最低限度を2000平方メートルとした理由は

高さを緩和する場合、「広場や空間を設ける」との地域貢献を必ず求めている。

一定規模以上の敷地が存在しないと、地域貢献ができる余地がなくなる。

（東京新聞）

---

## 裁判・法律

---

### 5. ■ヤクザ捜査でもオートロックを勝手に突破してはダメ 大阪府警敗訴 2026 年 2 月 3 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2026/02030451/>

#### 要約

##### 1. 任意捜査でも「オートロック突破」は違法と判断された背景

大阪府警の警察官が、参考人女性（A 子さん）の住むオートロックマンションに“共連れ”で侵入し、長時間滞在・執拗なインターホン押しなどを行った行為について、名古屋地裁は「国家賠償法上違法」と判断し、府に 5 万 5000 円の賠償を命じました。A さんは事件の被疑者ではなく、任意捜査でオートロックを突破する必要性・緊急性は認められないとされました。

##### 2. 背景には暴力団抗争事件があり、警察側の“強引な捜査”が問題化

A さんの元夫は神戸山口組と 6 代目山口組の抗争事件（車両特攻）で起訴された人物で、府警は関連情報を得ようと A さんに接触を試みていました。しかし、A さんが協力を拒否すると、警察官は複数回にわたり共連れ侵入、子どもに声をかけて呼び出しを依頼するなど、通常の任意捜査を逸脱した行動を繰り返していたとされています。

##### 3. 捜査の必要性和法的制約のジレンマが露呈

暴力団事件や匿名型犯罪グループ（トクリュウ）への捜査強化が求められる一方、警察は法令遵守が必須であり、強引な手法は違法と判断されるリスクがあります。実際、別件では捜査員が暴行で懲戒処分・有罪判決を受けるなど、捜査現場の“行き過ぎ”が問題視される事例が続いています。今回の判決は、捜査の厳しさと法的限界のジレンマを象徴するものといえます。

#### 概要

①1 月 22 日、中日新聞《マンションオートロックすり抜け「捜査として違法」地裁判決》記事。

大阪府警の警察官が協力を拒む参考人（＝原告）の居住するオートロックマンションのセキュリティを突破してマンション内に侵入したことが違法であるという国賠訴訟で、府に賠償金の支払いを命じる判決が名古屋地裁で下ったのだ。

この判決を喜んだのは原告のみならず 4 代目弘道会の面々だったという。どういう背景があるのだろうか。

②名古屋市内に住む 30 代の原告女性（以下、A 子さん）は元夫が関与したとされる建造物損壊事件に関連して府警の警察官から捜査協力を依頼された。

2023 年 3 月のことだ。

当初 A さんは事情聴取に応じたが詳細を知らないことなどを告げ、それ以上の協力を拒否。するとその後、警察官は A さんが住む名古屋市内のマンションに出向き、オートロックを他の住民の出入りに乗じ

てすり抜ける、いわゆる「共連れ」の形で通過してマンション内に入り、A 子さんの部屋のインターホンを何度も押し、部屋のある階に数時間とどまるなどした。

③判決ではこの立入りなどについて「国家賠償法上違法であると認められ、これにより原告の私生活の平穩が害され、原告は精神的苦痛を被ったものと認められる」とし、府に 5 万 5000 円の支払いを命じた。「元夫が関与したとされる建造物損壊事件」とは、2022 年 5 月当時、神戸山口組の副組長で 2 代目宅見組の入江禎組長の自宅（大阪府豊中市）に車で突っ込む「車両特攻」が行われた事件を指す。実行役の組員に犯行を指示したとして暴力行為等処罰法違反などの罪で起訴されたのが A 子さんの「元夫」で、6 代目山口組・4 代目弘道会・10 代目稲葉地一家・8 代目伊藤忠の吉川直幸若頭だった。

6 代目山口組の分裂抗争の中で発生した事件であり、2024 年 3 月、吉川若頭に懲役 2 年・執行猶予 4 年の判決が言い渡された。

④吉川若頭が以前に名古屋市内で発生した傷害事件の被疑者とされており、その際に運転していた車の登録上の使用者が A 子さんの同棲相手（B 氏）だったことを把握し、B 氏に電話して吉川若頭との関係をただした。

A 子さんが B 氏の車を日常的に使用する中でたまたま吉川若頭がこれを使った際に事件が発生したのかもしれないが、この電話が A 子の神経を逆なでしたのは想像に難くない。

A 子さんは態度を硬化させて、「B を巻き込まないでほしい」と府警に抗議し、警察官からの電話にも出なくなった。

⑤そこから警察官の「共連れ」作戦が始まった。

一度や二度ではないという。ある時はマンションの共同玄関前で A 子さん宅のインターホンを押すことなく、他の住人が正面玄関の自動ドアを通過するのに従ってマンション内に。またある時は A 子さんの子供にもくっついて「共連れ」を行い、エレベーターに乗り合わせたその子供に話しかけ、A 子さんを呼び出すように依頼も行っている。

その後は相棒の警察官と協力して、他の住民の手引きを受ける形でマンションを自由に出入りしたり、部屋のある階に数時間滞在したり、A 子さん宅のインターホンを鳴らしたり、何度も電話したりしたが、接触することはできなかった――。

⑥A 子さんは今回の判決で認められた共連れ以外に捜査の結果、B との内縁関係が破綻したとの主張も展開していたが、これは国賠上違法とは認められなかった。

「A 子さんは 6 代目山口組と神戸山口組との抗争事件に全く関与しておらず、被疑者でもなく、どういった理由があるにせよ任意捜査でオートロックを無断で突破するほどの必要性や緊急性はないと判決は断じました」

「ヤクザの抗争事件の捜査だから、多少無茶をしても構わないと思い、警察官のタガが外れた部分があったのかもしれませんが、A 子さんの子供を事前に確認したうえで子供がマンションに入るのに共連れし、その後話しかけるなどしている点には“そこまでやるのか”と驚きました」（同）

⑦全国最大規模の風俗スカウトグループ「ナチュラル」の関係先を捜索中に捜査 4 課の捜査員が捜査対象者らを暴行したとされる事件が昨年 7 月に発生。

暴行に関与するなどした捜査員ら 12 人を懲戒処分とし、うち 2 人は免職とする処分を今年 1 月に発表

した。

この2人は特別公務員暴行陵虐などの罪に問われ、1月26日、共に執行猶予付き有罪判決が大阪地裁で下された。

暴力団排除もさることながら、「ナチュラル」は匿名・流動型犯罪グループ（トクリユウ）と目され、その摘発は社会の一大関心事となっており、国民や捜査当局上層部の期待も大きい。

暴力団にせよ、トクリユウにせよ、捜査対象側の犯行やガードの技術は向上する一方で、警察側はどうしても法律を守らねばならないという縛りがある。

そのジレンマが露呈した裁判だったと言えるのかもしれない。

（デイリー新潮編集部）

#### 4. ■高級マンション 住民が東急不動産と "法廷で大モメ中" 2026年2月10日

<https://friday.kodansha.co.jp/article/456938#>

##### 要約

##### 1. 欠陥発覚から建て替え合意までの経緯と、突然の「建て替え中止」通告

1998年竣工の「東急ドエル・アルス世田谷フロスタ」は、2018年に配管不備や鉄筋腐食などの欠陥が発覚。管理組合は東急不動産と120回以上交渉し、2024年2月に戸数を減らした建て替え案が総会で承認されました。しかしその直後、東急不動産は建て替え中止と区分所有権の買い取りを通知し、応じない場合は「仮住まいから退去させる」と受け取れる文言もあり、住民側は“脅し”と感じたといいます。

##### 2. 住民は「建て替え義務があった」として提訴、東急側は全面对決姿勢

住民6人は2024年6月に東急不動産を提訴し、建て替え義務の履行を求めています。これに対し東急側は「建て替え合意は成立していない」と主張し、欠陥の存在は認めつつも、建て替え確定の事実はないと反論。さらに、買い取り提案は「時価を大きく上回る金額だった」と説明し、住民の総意はなかったとしています。

##### 3. 住民側は「建て替えを約束した書面がある」と主張、対立は法廷へ

住民側は2021年に当時の社長名で「建て替えを行う」と明記された書面を受け取っており、東急側の方針転換に強い不信感を抱いています。買い取りに応じた住民もいるものの、それは東急側が期限を設けて仮住まいからの退去を迫ったためだと主張。次回期日は4月14日で、法廷での全面对決が続く見通しです。

##### 概要

① 1月19日東京地方裁判所「東急ドエル・アルス世田谷フロスタ」。

地上8階建ての分譲マンションで、'98年に東急建設が竣工49戸が完売。

’18 年に見つかったある異変をきっかけに、夢のマイホームは欠陥マンションへ。

②組合は東急不動産と 120 回にわたって交渉を重ねた。’24 年 2 月、総戸数を減らした新たな建て替え計画案が東急側によって策定され管理組合の総会で承認された。

「東急不動産から建て替えの中止と、所有権の買い取りを表明する通知書が住民に送られ、住民向けの説明会が開催されました。建て替え案を承認してからわずか 1 ヶ月足らずでのことです。戸数の減少から、再入居者を選定するのが難しい、というのがその理由でした。通知書には、買い取りに応じない場合、"法的措置を取って仮住まい先から追い出す"という旨の記載もありました。脅しだと感じました」

③戦いの場をついに法廷へと移した。三身氏ら住民 6 人は「建て替えの義務があった」として、昨年 6 月に東急不動産を提訴したのだ。

④口頭弁論で東急不動産側は、建て替えへの合意は成立していなかったとする答弁書を作成して全面対決する意向を示した。

「当社は、分譲事業主として、請負業者が施工した『世田谷フロresta』を分譲した者であり、同建物は、正式な建築確認・完了検査を受けておりましたので、当社としても、適切な施工がされているものと認識しておりました。

その後、請負施工業者からの報告等に基づき、上記のような欠陥（編集部注：配管の不備や鉄筋の腐食など）が報告されていることは認識しております。

（建て替え中止について）’24 年 2 月の管理組合の総会における建て替え計画案の内容で建て替えを実行することについて、住民からの総意があったという趣旨のご質問でしたら、事実ではございません。

⑤’24 年 2 月の定期総会の時点においても、『世田谷フロresta』の建て替えは確定しておらず、当社は、住民の方の中には建て替えより買い取りのほうを希望される方が相当程度いらっしゃるとの認識の下、’24 年 3 月に区分所有権を買い取ることを提案したものです」「提示額は、買取対象物件の時価を遥かに上回る金額であったと認識しています」とした。

⑥三身氏が憤る。「’21 年 4 月に我々は、当時の岡田正志社長の判子が押された書面を受け取っており、そこには"建て替えを行う"旨が明記されています。

買い取りに応じた住民がいるのは、東急側が期限を設けて仮住まいから出るよう強硬に迫ってきたから。次回の期日は 4 月 14 日に予定されている。

（『FRIDAY』2026 年 2 月 13 日号）

### 3. ■ マンション購入直後隣室 1000 万円安く売り出し…差額返せは通用？ 2026 年 2 月 24 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/7f1fa2edeb2334c7409815fd0b98ece4efebbe7e>

#### 要約

1. 隣室が 1000 万円値下げされても「差額請求」はほぼ認められない

購入直後に隣室が大幅値下げされても、裁判で差額返還が認められた例はほぼありません。価格は市場原理で決まるため、売主に「値下げしない義務」はなく、契約時に合意した価格が優先されます。バブル崩壊期の訴訟でも同じ判断が示されており、値下げ自体は違法ではありません。

## 2. 対抗策は「手付解除」か、オプションでの譲歩交渉が現実的

引き渡し前で、売主が履行に着手していなければ、手付金を放棄して契約解除できる可能性があります。値下げ幅が手付金（通常 5～10%）を大きく上回る場合は検討余地があります。ただし、返金交渉は極めて難しく、実務上は管理費・修繕積立金の減免、駐車場優先権、設備グレードアップなど“オプション補填”が落としどころとされています。

## 3. 交渉は冷静に、証拠を整理し「信義則違反」を立証できるかが鍵

脅し文句や SNS 拡散は逆効果で、売主の態度を硬化させるだけです。交渉するなら、当時の価格表・営業資料・メール・録音などを整理し、「価格維持を期待させる説明があった」ことを示す必要があります。裁判で信義則違反が認められるのは、①値下げ後の価格が市場相場より著しく低い、②売主が価格維持を示唆した、という特段の事情がある場合に限られます。最終的には、数字だけでなく「その家で得られる生活の質」も含めて納得感を得ることが重要だとされています。

### 概要

①「販売者は、なぜ『もう少し待てば下がるよ』と教えてくれなかったのか」

「差額を返してもらえないのか」——そんな思いがよぎるのは無理もない。

「マンション分譲後の売れ残り住戸が値下げされたことを理由に、既購入者が差額を請求できると認めた裁判例は、ほぼありません」（貝吹弁護士）

②バブル崩壊後にも同種の争いは起きたが、裁判所は「価格は市場原理により決まるべきもので、売買契約後に値下げ販売しないという信義則（相手の信頼を裏切らないよう誠意をもって行動すること）上の義務は存在しない」との立場を取っている。契約時に価格に合意した事実があれば、その後の市場変動による値下げ自体は、違法とはならないのだ。

③状況によってはまだ検討できる対抗策があるという。

売買契約を締結していても、まだ物件の「引き渡し」を受けていない段階であれば、「手付解除」という制度がある。

『履行の着手』とは具体的には、物件の引渡し準備とその通知や、抵当権抹消登記の準備行為とその通知等をさします。これらがなされる前に手付を放棄することで解除が認められるということです。

実務上は、売買契約書等に手付解除の期限についての特約を定めていることが多いため、この点についても注意が必要ですが、分譲マンションの手付金は物件価格の 5～10%くらいが相場ですから、それを大幅に上回るほど多額の販売価格の下落が生じている場合には、手付解除も選択肢になり得るかと思えます」（貝吹弁護士）

④実務上の落としどころは、どのようなところにあるのだろう。

貝吹弁護士「裁判例の蓄積からすれば、デベロッパーや販売会社側が素直に返金に応じる可能性は、極めて低いといえます。

⑤自身の購入後まもなく大幅な売買価格の値下げがなされた場合であっても、管理費・修繕積立金の数年分の値引きや駐車場の優先権や利用料の減免、入居前であればキッチンやお風呂回りなどのグレ

ードアップ等、オプション部分での埋め合わせを交渉するくらいが限度かと思われます」

⑥交渉で重要なのは「感情的にならないこと」だと貝吹弁護士。

「『調停や裁判に持ち込むぞ』『消費生活センターに行くぞ』といった脅し文句は、不動産会社側の態度を硬化させるだけで逆効果になることが多いといえます。

同じような理屈で、アポ無しで訪問したり、感情的に担当者を怒鳴りつけたり、SNS で拡散しようとしたりするもやめた方がよいでしょう。

⑦裁判になった時点で勝ち目は薄いのですから、少しでも譲歩や値引き代わりにの提案を引き出せるよう、穏やかな交渉態度を心がけるべきです」

法廷での勝算が高くない以上、目指すべきは“全面勝利”ではなく、現実的な着地点だ。

冷静な交渉こそが、実利につながる可能性を高める。

⑧交渉の際の戦略で参考になる裁判例として、東京地裁（平成 21 年）2009 年 11 月 26 日判決が示した基準を挙げる。

「同判決は、同じような物件を一斉に販売しているケースについて、以下のような特段の事情がある場合には、信義則違反と認められる余地があるとの基準を示しています。

(1) 値下げ後の価格が市場相場に比べて著しく低く、その結果、マンションの資産価値が大きく下がったといえる場合

(2) 今後も同程度の価格で販売が続くと買主が信じても無理はないような説明や言動が、売主側にあった場合

ただし、多くの契約書や重要事項説明書には『市場動向等により価格が変更される場合がある』と記載されており、実際に信義則違反があったことを立証するのは、簡単ではありません」

⑨交渉を考えるのであれば、当時の販売資料や価格表、担当者とのメール、面談時の録音など、「価格は維持される」と受け取れる説明があったことを裏づける資料を整理しておきたい。

不動産価格は水物で、高騰期に不動産を購入することは、価格変動リスクを引き受けるということでもある。たとえ自分の買った時より金額が下がっていたとしても法的な対抗手段は多くない。

住宅は資産である前に、日々の暮らしの基盤である。数字上の損得だけでなく、その家で得られる生活の質に目を向けることで、見えてくる納得感もあるだろう。

(Asuamu (アスアム) )

## 2. ■ マンション退去費「75 万円」高額請求悲鳴 引っ越しの際の注意点 2026 年 2 月 25 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_economy/articles/900184721.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/900184721.html)

### 要約

1. 退去費 75 万円の高額請求は「原状回復費用」であり、内容の妥当性が争点

YouTuber「そらねこ」さんが退去時に 75 万円超の請求を受け、SNS で話題になりました。ペットによる壁の傷や扉・床の補修など 18 項目が対象で、家主は「契約書に基づく妥当な請求」と説明。ペット可物件でも、通常損耗を超える傷や臭いがあれば入居者負担となるため、金額の妥当性はケースによって

判断されます。

## 2. ガイドライン無視の高額請求も存在し、注意が必要

国交省の原状回復ガイドラインが基準となるものの、家主がこれを無視して高額請求する例もあると専門家は指摘しています。一方で、近年は資材・人件費の高騰により補修費が上がっている現実もあり、金額が高くなる背景には複数の要因が絡んでいます。

## 3. トラブル防止の鍵は「入居時と退去時の写真」と専門機関への相談

退去費用のトラブルを避けるには、入居直後と退去時の室内写真を残すことが最も重要です。請求に疑問がある場合は、管理会社に根拠を確認し、消費生活センターや弁護士など原状回復に詳しい専門家へ相談することで、妥当性をチェックできます。

### 概要

①退去費「75 万円」高額請求「おかしって！！誰か助けて！！」SNS にこう投稿したのは、歌手 YouTuber の「そらねこ」さんです。

合わせて費用明細も公開しました。

そこには…。「ハウスクリーニング」7万9244円「クロス（壁） ペット傷」7万1500円「浴室 入口 扉ゴムパッキン交換」5万1000円 家の損傷箇所は18項目にわたり、退去費用の合計金額は75万5088円となっていました。

②「2匹ネコを飼っていて、壁とかをガリガリやるもので、それが3年間続いたからあの金額になっちゃったのかなって。ネコを飼うということはこうなるとなんとなく感じてはいたんですけど、ちょっと高いかなとは思う」埼玉県内にある、ペット飼育が可能な3LDKのマンションにおよそ3年間住んでいた想定外の請求を受け、家主側に問い合わせたところ…。「『契約書に沿って請求しているので』みたいな。『妥当です』みたいな。どこをネコに壊されて、どこが元々傷ついていたのか、よく分かんなくなっちゃって」

結局、減額されず、満額の75万円を支払ったといいます。

### ③山下晃生弁護士

「扉と床の補修価が結構気になっていて。ここまで直すのはめったにないこと。そこをペットが傷つけてしまったのであれば、やむを得ないのかなと思う」

「クロスの張り替えが若干気になって、ペット可能物件は普通の物件より高めに家賃設定されていることがある。だから、通常のニオイとかであれば、通常の使用の範囲内と考えられる。もしかしたら、正しい金額が出ていない可能性もある。逆にニオイとはいえ、通常の範囲を超えるようなニオイが残っていたならば、妥当かなとも思う」

### ④国土交通省の原状回復ガイドラインに基づいて請求される退去費。

専門家によると、ガイドラインを無視して高額な請求を行う家主もいるため、注意が必要だといいます。

一方で、建築資材や人件費が上昇しているのも事実です。

### ⑤引っ越しの際、どのような点に注意したらいいのでしょうか？

「写真を全部撮る。入居前（入居後）と入った後（退去時）2回撮るとするのが一番大事。写真証拠

を押さえておくことが大事。

（そのうえで）消費者生活センターや弁護士とか、原状回復について知識のある方に相談して、それ（退去費）が妥当かどうかをチェックしていただく」

（TV 朝日 2026 年 2 月 25 日）

## 1. ■ 両親がマンション来客用駐車場“30 分利用…後日罰金 5000 円請求 2026 年 2 月 24 日

<https://financial-field.com/living/entry-490728>

### 要約

#### 1. 来客用駐車場の「5000 円請求」は罰金ではなく“違約金”として扱われる

マンション管理組合が科す金銭は法律上の「罰金」ではなく、管理規約に基づく違約金です。規約に「無断駐車は 30 分 5000 円」と明記され、入居者が同意している場合は、短時間でも請求が有効と判断される余地があります。ただし、金額が社会通念上不合理でないことが前提です。

#### 2. 請求対象は“来客本人”ではなく住民

来客が停めた場合でも、管理組合と契約関係にあるのは住民のため、請求は住民に対して行われます。「親が勝手に停めた」「知らなかった」という主張は通りにくく、来客管理の責任は住民側にあるという考え方が一般的です。

#### 3. トラブル防止には規約確認と事前申請が重要

来客用駐車場は「短時間なら OK」「空いていれば自由に使える」という誤解が多いものの、実際には事前申請や利用制限があるケースが一般的です。請求に納得できない場合は、管理規約・使用細則・過去の運用を確認し、必要に応じて管理会社に文書で説明を求めることが有効です。来客が車で訪れる際は、事前にルールを確認することで予期せぬ請求を避けられます。

### 概要

① 法律上の「罰金」は刑法上の刑罰を指し、マンション管理組合が科すものではありません。

今回の請求は通常、規約・使用細則に基づく違約金（違反金）等として扱われます。

「ルール違反をした場合は、一定額を支払う」という契約上の取り決めに基づく請求といえるでしょう。

② 30 分の駐車で 5000 円は高すぎると感じる人もいかもしれませんが、条件次第ではこの金額でも有効と判断される余地があります。

例えば、管理規約に「無断駐車の場合は 30 分につき 5000 円を請求する」といった明確な記載があり、その規約に本人が入居時などに同意している場合かつ、その金額が社会通念上あまりに不合理ではない場合です。事前に明確なルールがあり、住民が同意していれば、短時間であっても違約金が発生する余地はあります。もちろん、「30 分で 5000 円」が必ずしも妥当とは限りません。

③ 駐車したのは親ですが、請求の相手は親（来客本人）ではなく、マンションの住民であることが一般

的です。

管理組合と契約関係にあるのは、あくまで住民本人のためです。

両親が運転していたとしても、「来客を管理する責任は住民側にある」という考え方が取られます。親が勝手に停めただけだから知らなかったといった主張は、通りにくいといえるでしょう。

④来客用駐車場をめぐっては、次のような誤解がよく見られます。

- ・短時間だから大丈夫
- ・空いていたから問題ない
- ・来客用だから自由に使える

しかし、来客用駐車場であっても、事前申請が必要だったり、利用時間に制限があったりする場合も少なくありません。

また、ルールを知らなかったとしても、違反は違反として扱われる可能性があります。

⑤来客用駐車場の請求に納得できない場合は、まずは管理規約や使用細則を確認し、無断駐車時の対応や金額が明確に定められているかを確認することが重要です。

あわせて、過去も同様に運用されているかなど、恣意的な対応でないかも確認しておきましょう。

不明点があれば、感情的にならず管理会社に文書で根拠を説明してもらうのも一案です。

⑥トラブルを防ぐには、「短時間なら大丈夫」「空いていれば問題ない」と思い込まないことも大切です。来客が車で訪れる場合は、事前に利用ルールを確認することで、想定外の請求を避けやすくなるでしょう。

(三浦大幸)

---

## その他

---

### 8. ■ 蛍光灯が買えなくなる？ 2027 年問題でマンション確認すべき 7 項目 2026 年 2 月 18 日

<https://journal.anabuki-style.com/fluorescent-lamp-ban-led-guide>

#### 概要

①2027 年に蛍光灯が使えなくなると聞き、不安を感じていませんか。

「家の電球が切れたのに、お店に売っていない」「電球を変えるだけなのに、工事が必要だと言われた」そんな未来がすぐそこまで迫っています。実は、国際的な水銀規制の流れにより、2027 年末までに一般的な蛍光灯の製造や輸入が禁止される方向で合意されました。これが「蛍光灯の 2027 年問題」です。

②特にマンションにお住まいの場合は、工事が必要なケースや管理組合への申請など、確認すべき事項があります。…以下略

### 7. ■ 「足音ひどい」階下から 分譲マンションで騒音トラブル 2026 年 1 月 28 日

<https://mamari.jp/77443>

#### 概要

①33 歳の千鶴は、夫と 3 歳の息子・俊也とマンションで幸せに暮らしていました。

階下の老夫婦も当初は息子の成長を優しく見守ってくれていましたが、次第に「子どもの足音」が深刻な騒音トラブルへと発展します。

模様替え中のわずかな音が引き金となり、階下のご主人がついに苦情に訪れる。

「足音がひどい」という本音をぶつけられ、千鶴は愕然。

「ここ最近、お子さんの足音がちょっと……ひどいんです。私たちもう年でしょう。突き上げるような音が毎日続くと、少し参ってしまってますね…」

②俊也は動きたい盛りですが、できるだけ公園に連れて行って発散させて、家の中では静かに過ごせるように絵本や DVD・動画に頼りがちになりました。

少しでも走ると「ダメ！」ときつく注意することになり、俊也が機嫌を損ねることもしばしば。

③でも、一番のショックはその後でした。

マンションのゴミ捨て場で下の階の奥さんに会い、こちらははっきりあいさつをしたのですが、明らかに無視をされてしまったのです。

明らかな敵意があるのだと感じました。

## 6. ■東京都の新施策「アフォーダブル住宅」で広がる暮らしの選択肢 2026年2月9日

[https://www.bcnretail.com/market/detail/20260209\\_596516.html](https://www.bcnretail.com/market/detail/20260209_596516.html)

### 概要

①家賃という固定費の負担が軽くなれば、暮らし全体を見直す余地も生まれる。

その一例が、住まいの中で使う家電のあり方だ。

最近の家電は、基本性能の向上に加え、省エネ性や時短機能が大きく進化している。特にエアコンや冷蔵庫は、家庭内の電力消費に占める割合が高く、古い機種を使い続けるほど電気代の負担が大きくなりやすい家電である。

アフォーダブル住宅への引っ越しは、こうした家電の買い替えを考える機会にもなる。

②エアコンの移設には、取り外しや再設置、運搬といった費用がかかる。使用年数が進んだ機器の場合、転居後に故障すれば、工事費と買い替え費用が重なる可能性もある。

加えて、いわゆる「エアコン 2027 年問題」（省エネ基準の強化に伴い、低価格帯製品がなくなり、平均単価が上がる可能性が高いこと）について念頭に入れておく必要がある。

③アフォーダブル住宅の制度の先にあるのは、単なる節約ではなく、どのような暮らしを選ぶかという視点だ。安定した住まいを土台に、生活全体をどう整えていくか。

その選択肢の一つとして、住まいと家電の関係を見直すという考え方もあるだろう。

（堀田経営コンサルタント事務所・堀田泰希）

## 5. ■マンション耐震偽装ヒューザー・小嶋社長が戦った“訴訟”の中身 2026年2月7日

[https://friday.kodansha.co.jp/article/456528?page=2#goog\\_rewarded](https://friday.kodansha.co.jp/article/456528?page=2#goog_rewarded)

### 要約

#### 1. ヒューザーが自治体・検査機関を相手に起こした大規模訴訟

耐震偽装問題発覚後、ヒューザーは「自治体が偽装を見逃した」として 18 自治体に総額 139 億円の損害賠償を請求しました。印紙代や弁護士費用だけでも数千万円規模で、資金が乏しい中での強硬姿勢でした。また、イーホームズに対しても名誉毀損などを理由に 5 億円の損害賠償訴訟を提起しています。

#### 2. 破産・逮捕・裁判の経緯と小嶋氏の主張

2006 年にヒューザーは破産開始決定を受け、宅建業免許も取り消されました。A 建築士や関係者の逮捕に続き、小嶋社長も「偽装を知りながら販売した」として詐欺罪で逮捕され、2011 年に有罪が確定。しかし裁判では「偽装には関与していない」「販売中止を指示していた」と主張し、A 建築士も「圧力はなかった」と証言しており、小嶋氏は巻き込まれた側だと訴え続けています。

#### 3. 事件後の小嶋氏と“悪役化”された背景

事件後、小嶋氏は不動産管理会社勤務を経て太陽光事業を開始。メディアには「黒幕扱いされた」と語りつつ、購入者への謝罪の気持ちは今も持ち続けています。一方で、会見での過激発言や国会での恫喝シーンが強く印象に残り、世間から“悪役”として過度に扱われた面もあったとされています。

## 概要

①18もの自治体を相手にヒューザーが損害賠償請求訴訟を起こしたのだ。

「違法建築物を未然に防ぐ注意義務を怠り、建築確認で偽装を見逃したために損を被った」

こう主張するヒューザー側からの請求金額は総額およそ139億円にのぼる。

申し立てにかかる印紙代だけで2800万円。さらに弁護士への着手金が本誌の試算では1400万円、

さらに裁判終了後には報酬としてこの2倍の2800万円を支払わなければならないのだ。

当時ヒューザーが自由に引き出せる預金は約5460万円。

問題のマンションに住む住民309世帯は補償費用を確保するためにヒューザーの破産開始手続きを翌1月31日に行っている。

②ヒューザーの動きはこれにとどまらなかった。

民間確認検査機関である『イーホームズ』に対し、事件に関連して虚偽の事実を公表され、名誉・信用を著しく傷つけられたうえ、事業廃止に追い込まれたとして、5億円の損害賠償訴訟を起こしたのだ。

③06年2月16日、東京地裁はヒューザーの破産開始手続きを決定、同23日に東京都は宅地建物取引業免許を取り消す。

そして、4月のA元建築士やイーホームズ社長、建設会社社長らの逮捕に続いて小嶋氏も5月に「耐震偽装を知りつつマンションを引き渡した」詐欺罪で逮捕された。

無罪を主張した小嶋氏だったが、'11年に懲役3年、執行猶予5年の刑が確定している。

この年にはヒューザーの破産手続きも終了した。

④裁判でA建築士は裁判の過程でく（ヒューザーや建設会社からの）圧力はなかったと証言しており、犯行は自身の意志で行ったことを証言していた。

小嶋氏も耐震偽装に関しては“巻き込まれた側”だったのだ。

有罪となった詐欺についても、自身は偽装が発覚した時点で販売中止を指示していたと主張。裁判では採用されなかった音声証拠も公開されている。

⑤小嶋氏は、事件後は弟が経営する不動産管理会社で物件管理をしていた。その後、一念発起して太陽光事業を立ち上げたという。

小嶋氏は『週刊新潮』'25年「私は偽装には一切関わってなかったし何も知らなかったのに、黒幕のように仕立て上げられたんです」と語っている。

記者にこう答えていた。〈それはその通りです。購入者の方々には今も申し訳ない思いでいっぱいです〉

耐震偽装が発覚してすぐの記者会見で、当時の時の人だったホリエモンにちなんで「オジヤマモンと呼んでください」と発言したり、国会の参考人招致ではイーホームズ社長に対し「何言ってるんだよ！ ふざけんじゃねえよ！」と恫喝するなどの言動が切り取られがちだった小嶋氏。

そのクセの強いキャラクターゆえに、耐震偽装騒動では世間から“悪役”にされ過ぎてしまった部分もあるのかもしれない。

#### 4. ■好景気なのに倒産過去 10 年で最多…不動産業界で静かに進む“選別”2026 年 2 月 12 日 <https://diamond.jp/articles/-/383609>

##### 概要

①業績が絶好調の不動産業の雲行きが少し怪しくなってきた。

最新決算で売上高、利益ともに最高を記録した不動産売買業で、倒産が急増しているのだ。

2025 年度の倒産は 1 月までの 10 カ月間で、すでに 2024 年度 1 年間の 112 件を上回る 115 件に達し、過去 10 年で最多を更新中だ。

②ある不動産業者は、「業績確保や銀行との関係で無理して取得した物件の価格上昇が止まり、在庫を抱えてダメージを受けている業者もいる。

銀行が簡単に融資してくれたことで身の丈に合わない規模になった業者の淘汰が進んでいるようだ」と指摘する。

一方、別の不動産業者は、「まわりで倒産した企業はあまりみない。好立地な物件は未だに強気の価格推移だ」まだまだ伸びると話す業者も多い。

③TSR が保有する全国 440 万社の企業情報から、7 期連続で売り上げと利益（最終利益）が比較可能な不動産業（土地、建物の売買業）の 6090 社を抽出し、分析した。

コロナ禍の 2020 年度（2020 年 7 月期から 2021 年 6 月期）は、売上高が 13 兆 4552 億円、利益は 8562 億円だった。

だが、21 年度は売上高が 14 兆 2077 億円（前期比 5.5%増）、利益が 1 兆 227 億円（同 19.4%増）と急伸。

最新の 24 年度の売上高は 17 兆 3430 億円（同 7.9%増）、利益が 1 兆 3063 億円（同 6.8%増）まで拡大。

7 年間で売上高・利益とも最高を記録した。

#### 3. ■なぜコンクリートは凍ると「劣化」するのか？凍害の実態 2026 年 2 月 22 日 <https://gendai.media/articles/-/164256>

##### 概要

①岩城一郎『日本のインフラ危機』の一部を抜粋・編集

凍害とは、コンクリートの内部に含まれる水分が凍ったり融けたりを繰り返すことで、少しずつ劣化が進行していく現象です。水は氷になると体積が約 9%膨らみます。

②一見するとコンクリートの中には水分がないように感じるかもしれませんが、実際には細かい隙間に水を含んでいます。外気が氷点下になるとその水が凍って膨張し、押し出される水の圧力によってコンクリートの組織が少しずつ壊れてしまいます。

この作用が1回だけなら大きな影響はありませんが、凍った水が融けてまた凍るといった「凍結融解作用」が何度も繰り返されることで、徐々に劣化が進んでいきます。

③私の大学がある福島県郡山市では、冬の間には1年間でおおよそ50回も凍結融解作用を受けます。これが50年間続くと、合計で2500回にもなり、その影響でコンクリートの表面にはひび割れや、表面が薄くはがれ落ちる「スケーリング」と呼ばれる劣化が現れます。

北海道や標高の高い山岳地帯ではさらに厳しい環境。

東京では氷点下になる日が年に数回しかないため凍害はほとんど発生せず、沖縄ではまったく起こりません。

逆に、シベリアの永久凍土のようにずっと凍ったままの場合は劣化が進行しません。

日本の寒冷地では四季があり、長年にわたり凍結と融解が繰り返されるため、凍害が進行しやすい環境にあると言えます。

④実際、50年ほど前までは凍害は日本のコンクリート構造物にとって非常に大きな問題でした。

しかし、コンクリートをつくる時に少量の「AE剤」という薬を加えることで劇的に改善しました。この薬を入れるとコンクリート中に非常に細かい気泡が分散し、凍結時に発生する水の圧力を、その気泡に水が逃げ込むことでやわらげることができます。

その結果、凍害に対する抵抗力が飛躍的に高まり、まさに特效薬となったのです。

## 2. ■日本インフラ危機 高度経済成長期建設ラッシュが生み出した難題 2025年12月8日

<https://gendai.media/articles/-/161079>

### 概要

①岩城一郎『日本のインフラ危機』の一部を抜粋・編集

1980年代前半には、まことしやかにコンクリート構造物は「メンテナンスフリー」（メンテナンスが不要）で、そこが定期的な塗装の塗り替え（メンテナンス）が必要な鋼構造物との違いだと教えられました。当時はまさにバブル絶頂。

②それがバブル経済の崩壊以降、建設投資額が右肩下がり減少し、代わって高度経済成長期に集中整備されたインフラの早期劣化問題が取りざたされることとなります。

2000年代に突入すると、学会でもインフラメンテナンスに関する活動が活発になり、学協会から発行されている基準やガイドラインにメンテナンスに関する知見が反映されるようになりました。

また国土交通省でも有識者による委員会が立ち上がり、インフラのメンテナンスやマネジメントのあり方を議論することとなり私がインフラメンテナンスの研究を本格的に始めようと思ったのもこの頃です。

③これまでインフラの老朽化について、一般向けに論じられた書籍はほとんどありませんでした。あったとしても経済学的視点から、便益の低いインフラを廃止し、その土地に住めなくなった住民は移住せよといった論調のものでした。

それらと本書『日本のインフラ危機』の違いは、コンクリート工学や構造工学を専門とする私が、コンクリート構造物の「性能」という視点から、人や医療をアナロジーに“日本のインフラ危機”と、これを食い止める

処方箋について論じている点です。

## 1. ■もう無理…年金月 12 万円・マンモス団地に暮らす 74 歳女性の絶望 2026 年 2 月 21 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/76061>

### 概要

①マンモス団地の一室に暮らす佐藤和子さん（74 歳・仮名）。

5 年前に夫に先立たれ、今は 1 人で暮らしています。

生活のベースは月 12 万円ほどの年金です。

日常の綻びは、ごく些細な「電気料金の支払い方法の変更」から始まった。従来の払込用紙から、口座振替への移行を促す内容でした。支払う能力がないわけではない。ただ、手続きの「作法」が分からなくなった――。

最終的に「供給停止予告」が届く事態に至り、窓口に駆け込むことで最悪の事態は免れました。

②「利便性の向上」を目的としたデジタルシフトは、結果として、デジタル操作に不慣れな高齢者が自立して生活を営む権利を制限する要因となっています。

（SGO 編集部）

---

## 購入等

---

### 1. ■マンションは資産にならない論調査 築 20・30 年後の現実と対策 2026 年 2 月 4 日

[https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/asset\\_formation/asset30/](https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/asset_formation/asset30/)

#### 要約

##### 1. 「マンションは資産にならない」と言われる主因は立地・築年数・管理の 3 点

資産価値が下がりやすい理由として、エリアの将来性や人口動向を含む立地、経年劣化による建物状態の悪化、そして管理体制の不備が挙げられます。特に修繕計画や管理組合の機能不全は劣化を早め、価値下落につながりやすいとされています。

##### 2. 築年数と価格の関係、そして建て替え困難という構造的課題

首都圏では築 0～5 年の平均価格が約 7000 万円に対し、築 30 年超では約 2300 万円と大きく下落しています。今後は築 30 年以上の物件が増え、大規模修繕の必要性が高まる一方、建て替えには区分所有者の 4/5 以上の賛成が必要で、権利関係の複雑さから実現が難しい点が老朽化を加速させる要因となっています。

##### 3. 資産価値を維持しやすいマンションの条件と、負債化しやすい物件の特徴

資産性を保ちやすい物件は、駅近や再開発エリアなど将来性のある立地、大規模で管理体制が整い、修繕積立金が十分で新耐震基準を満たす点が共通しています。一方、駅から遠い・小規模・管理不全・旧耐震・需要と間取りが不一致・住環境が悪い物件は価値が下がりやすく、将来的に負債化するリスクが高いとされています。

#### 概要

##### ①「マンションは資産にならない」と言われる 3 つの理由

###### (1) 理由 1.立地

「駅からの距離」のようなアクセスの良さだけでなく、人口の増減や都市計画などそのエリアの将来性も資産価値に深くかかわります。

「過疎化が進んでいる」

「これ以上発展する見込みがない」

といったエリアは、将来的に資産価値が大幅に下落することも考えられます。

###### (2) 理由 2.築年数

経年劣化は構造・建物の規模・災害による被害の有無など、さまざまな要素によって劣化速度が変わります。

劣化が進み、外観や環境が悪化すると利用者のニーズが減少し、それに伴って資産価値も下がります。

### (3) 理由 3.管理

とくにメンテナンスは劣化の防止や資産価値向上のための大事な対策であり、不十分な場合には急速な劣化により大きく資産価値が下がる可能性があります。

管理会社や管理組合の活動状況は、マンションの資産価値に直結します。

修繕計画が甘い場合や不適切な運営が実施されているときなどは、適切な物件管理を実施するのが難しいでしょう。

#### ②首都圏マンションの築年数における価格の推移（※成約物件の場合）

築年数	価格
築 0～5 年	7,077 万円
築 11～15 年	5,932 万円
築 21～25 年	4,887 万円
築 31～35 年	2,303 万円
築 41 年～	2,260 万円

（東日本不動産流通機構（2023 年））

首都圏のマンションにおいては成約物件の約 3 割が築年数 30 年を超えており、近い将来多くの物件で大規模な修繕が必要となることが予想されます。

③マンションの老朽化が進んでいる背景には、賃貸物件の最終的な出口戦略である「建て替え」の難しさが挙げられます。

これは、マンションの権利関係が複雑なことが主な要因です。区分所有者などの 4/5 以上の賛成が必要です。マンションの建て替えを困難にしていると考えられます。

④資産になるマンションの主な特徴は、以下の通りです。

- ・立地 主要駅から徒歩 10 分以内など、アクセスが良好
- ・「再開発の予定がある」「人口が増加傾向」など、将来性がある
- ・治安が良い 規模 総戸数 50 戸以上のように規模が大きい
- ・管理体制 「長期修繕計画が適切」「修繕積立金が潤沢」など、修繕が実施しやすい環境が整っている
- ・構造 新耐震基準を満たしている人気または有名な施工会社が建設している
- ・周辺環境 スーパー・学校・病院が近いなど、生活と関りが深い施設が充実

上記のようなマンションは、資産価値が下がりにくく、築年数が経過しても一定の価値を維持できる可能性があります。

⑤資産価値の維持が難しく、負債になりやすいマンションの特徴

- ・立地 「駅から遠い」「公共交通機関がない」など、アクセスが悪い 人口が減少している
- ・規模 総戸数 30 戸以下のように規模が小さい
- ・管理体制 「修繕積立金が極端に安い」「管理組合が機能していない」など
- ・構造 耐震補強工事が実施されておらず、新耐震基準を満たしていない
- ・「ファミリー層の需要が高いエリアなのに、間取りは 1DK」のように、地域のエリアと物件の間取りがマッチしていない

・周辺環境 風紀の乱れや、悪臭・振動・騒音など、住環境として好ましくない施設が近隣にある。付近に坂道が多い

(LIFULL HOME'S 不動産投資編集部)

---

## 販売動向

---

### 13. ■ 令和 7 年住宅着工、62 年ぶり 75 万戸割れ 初回東京五輪の前年の水準に 2026 年 2 月 2 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/20260202-1/>

#### 概要

①国土交通省の発表によると、令和 7 年の新設住宅着工戸数は前年比 6.5%減の 74 万 667 戸だった。

75 万戸を下回るのは、1 回目の東京オリンピック開催の前年である。昭和 38 年以来、実に 62 年ぶりのことだ。

②主な要因として考えられるのが、令和 7 年 4 月に施行された 4 号建築特例の縮小と省エネ基準の適合義務化だ。

法改正前の駆け込み重要で同年 3 月の着工は大幅に増加したものの、4 月以降は反動減で大幅に減少。10 月に一時増加に転じるまで、7 か月連続で前年比を下回った。

③持家は同 7.7%減の 20 万 1285 戸となり、4 年連続で減少した。貸家も同 5.0%減の 32 万 4991 戸と振るわず、3 年連続の減少だ。

また、分譲住宅は同 7.6%減の 20 万 8169 戸だった。

④分譲マンションが同 12.2%減の 8 万 9888 戸と 2 ケタの大幅減。

戸建も 4.3%減の 11 万 5935 戸にとどまる。

首都圏でさえ総戸数が同 5.9%減少し、26 万 8730 戸。

このうち分譲は 11.5%減で最も減少幅が大きい。

近畿圏は同 1.6%減の 13 万 20 戸、中部圏は同 7.1%減の 8 万 5056 戸で三大都市圏すべてがマイナス。

地方圏も同 9.2%減の 25 万 6861 戸となり、全国的な需要減退が確認できる。

⑤工法別ではプレハブ住宅が 4.5%減で 4 年連続減少。

ツーバイフォー住宅も前年増加したものの、今回は同 3.8%減と再び減少に転じた。

⑥新築需要の減退が急加速するなか、既存ストック活用へ住宅政策を転換していくことは待ったなしと言える。

### 12. ■ 全国の新築マンションの入居数 20 万戸、10 年ぶりに最低水準 = 韓国報道 2026 年 2 月 21 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/515058.html>

## 概要

①ことしの韓国全国の新築マンションの入居数が 20 万件規模に減少する。

年間の入居数は過去 10 年間、平均で約 35 万世帯に達していたが、ことしは約 15 万世帯も減少することになる。

特に需要が集中している首都圏では入居の減少が顕著で、賃貸市場などの不安が高まっている。

②「不動産 R114」の資料によると、ことしの全国の新築マンションの入居数は 20 万 5054 戸と集計された。2023 年の 35 万 9362 世帯と比較すると、約 15 万世帯（43%）減少した数値だ。

2021 年から 2024 年まで毎年 30 万戸前後を維持していた供給の流れは、昨年 27 万 4745 戸に減少し、ことしは 20 万戸のラインさえも脅かされている状況だ。

この数値は過去 10 年間で最低水準だ。

③首都圏の状況はさらに深刻だ。

ソウル・（京畿）（仁川）の今年の入居数は合計 10 万 9000 戸にとどまる。

ソウルは昨年の 3 万 7178 戸からことしは 2 万 5967 戸へと 1 万戸以上減少する。仁川も 2023 年の 4 万 5663 戸をピークに、ことしは 1 万 6482 戸に減少する。

大規模な宅地開発が消化され、供給の空白が現実化している。

④京畿道も同様だ。

2021 年から 2024 年まで毎年 11 万戸以上を維持していた入居数は、昨年 7 万 4760 戸に減少し、ことしは 6 万 7024 戸まで減少し、平年と比べて事実上半減する。

市・郡別では、キンポ（金浦）市が 28 戸にとどまり、河南市は新規入居が 0 戸だった。水原は 3841 戸、高陽は 2142 戸、城南は 1206 戸など、主要都市も例年に比べて大幅に減少した。東灘新都市がある華城も 2024 年の 1 万 3366 戸からことしは 4996 戸に急減した。

⑤一方で、一部の地域は比較的堅調に推移している。

半導体産業の好材料がある平沢は 8012 戸、利川は 7675 戸が入居を控えている。昨年入居物件がなかった京畿道の光州もことし 2530 戸の入居が予定されている。光州は板橋・城南・河南に隣接した立地に加え、規制が緩やかな地域という利点もあり、代替住宅地として注目されている。

⑥専門家らは、ことし以降の供給の空白が賃貸・売買市場の不安要因になる可能性があると指摘している。

ある専門家は「2 年から 3 年前の市場の低迷やプロジェクトファイナンスの不良、工事費の急騰により着工が減少した影響がことしの入居数の急減として現れた」と述べ、「ソウルと京畿地域など主要地域の供給不足は賃貸価格の上昇を刺激し、再び売買価格の引き上げにつながる可能性がある」と分析している。

さらに「供給対策が発表されているが、入居物件を短期間で増やすのは難しい」と述べて、「今後 2 年から 3 年間、賃貸市場の変動リスクの拡大に備える必要がある」と助言している。

（WOW Korea）

## 11. ■戸建てからマンションへ。“ちょうどいい”暮らしと安心 2026年1月28日

<https://journal.anabuki-style.com/owner-interview02-three-owners02>

### 要約

#### 1. 戸建てからマンションへ住み替える理由は「安心・快適・利便性」

戸建ての広さや老朽化、雪・風・防犯などの不安、生活利便性の低下を背景に、マンションへ移る人が増えています。オートロックや管理会社のサポート、気密性の高さによる快適さ、家事動線の良さなど、安心と暮らしやすさが住み替えの大きな決め手になっています。

#### 2. マンション生活の魅力はセキュリティ・立地・管理体制の安心感

マンションは戸締まりが簡単で、管理会社の支援も手厚く、自治会の負担や人間関係の煩わしさが少ない点が評価されています。駅近や病院近くなど立地の良さも大きな魅力で、冬暖かく夏涼しい住環境も戸建てとの大きな違いとして実感されています。一方で、音への配慮や収納の制約など、集合住宅ならではの注意点もあります。

#### 3. ライフステージに応じた住まい選びとしてマンションが選ばれている

高齢期の暮らしやすさ、修繕負担の軽減、将来の独立や終の住処としての安心感から、マンションを選ぶ人が増えています。若い世代では「自立」や「立地の良さ」を重視し、中高年層では「老後の安心」「管理のしやすさ」が重視されるなど、年代によって理由は異なるものの、マンションが“ちょうどいい暮らし”として支持されている姿が浮かび上がっています。

### 概要

#### ■アルファスマート宮長 鳥取市 60代女性

##### ① 娘と孫2人同居時期：2024年9月

現在は戸建てとの二拠点生活

——住み替えを意識し始めたきっかけは何でしょうか？

田舎の戸建ては無駄に広く、年齢とともに管理が負担になってきました。

近隣のスーパーや銀行もこの2～3年でなくなり、生活も不便になりましたね。

さらに、近所では空き巣被害があったり、冬は大雪、家の裏は崖地で水害も心配……と、不安要素だらけなんです。

夫が8年前に病気で亡くなったことで、「ここに1人で住み続けるのは怖い」「何かあったらどうしよう」という気持ちが大きくなった。

##### ②——マンションに決めた理由を教えてください。

一番の理由は、やはり安心感です。

オートロックがあるだけで、防犯面での心の負担が大きく軽くなると思います。

さらに、困ったときに相談できるコールセンターがあることも助かっています。戸建てだと、「これはどこに連絡すればいいんだろう？」と迷うことが多かったのですが、連絡先が一本化されているので悩まずに済みます。

実際に車の区画間違いや共用部の扉の不具合も迅速に対応してもらえました。また、トイレの鍵のトラブル時も管理会社の「ハピサポ※」の駆け付けサービスで見てもらえました。

③——その他、実際に住んでみて実感した快適さがありますか？

住み心地の面でも、大きな違いを感じています。

戸建ては、夏は暑くて、冬は寒い。冬の廊下や水回りが冷え切ることが悩みでしたが、マンションは気密性が高く室内の温度ムラがとても少ないです。

リビングのエアコン 1 台でも家中が快適に保ちやすく、夏も就寝前に少し冷やしておけば朝までぐっすり眠れます。孫たちも、実家は「寒いから帰りたくない」と言うほどですよ（笑）。

また、築年数が経った戸建てでは、強風の日に 2 階が揺れて怖い思いをすることもありました。

マンションでは窓を見て「雨、降ってたの？」と驚くくらい、雨風の音や揺れを気にせず過ごしています。

そのほかにも、動線がコンパクトで家事がしやすいことや、庭の手入れをしなくていいことなど、暮らし全体がずいぶん楽になりました。

④——逆に、マンションのデメリットや気になる点がありますか？

雪国なので、スタッドレスタイヤの置き場には少し困っています。

今は実家に置いているのですが、将来を考えると悩ましいところですね。贅沢をいえば、駐車スペースや敷地内にトランクルームがあるとありがたいなと思います。

生活音については、静かにしていると気になることもありますが、日常生活に支障が出るほどではありません。

また、壁がコンクリートなのでピン留めが難しく、絵画などの装飾には少し工夫が必要です。

そのほか、室内の乾燥はやや感じますが、洗濯物を室内に干すことで調整しています。すぐに乾くので、今ではむしろ便利に感じることもありますね。

⑤——マンションにはない、戸建ての良さを感じる点がありますか？

とにかく広いので、子ども家族が帰省しても全員で泊まれるところですね。

3 家族分の寝具を収納できるスペースも十分にあり、その点はメリットかもしれません。

田舎ならではのご近所付き合いも親密で、婦人会など人間関係の温かさもありました。

⑥——二拠点生活から将来的にはどうしたいですか？

本当は義父にも一緒にマンションへ移ることを提案したのですが、やはり住み慣れた家を離れたくないようでした。

将来的に私 1 人になったら、戸建ては手放して完全にマンションへ住み替えると思います。子どもたちの成長次第では今の住まいが手狭になる可能性もあり、同じマンション内で空きが出たら…と考えることもありますが、資金面も含めて、その時々状況を見ながら判断していくつもりです。

#### ■アルファスマート坂出駅南（香川県坂出市）60 代男性

① 夫婦＋母親の 3 人暮らし（娘 2 人は独立） 入居 2023 年 10 月 新築マンション一戸建てとの二拠点生活中

——マンションを購入したきっかけは？

実家は不便なところですから、潜在的には「市内への移住」や「マンションへの住み替え」をずっと考えていました。

病院やスーパーも近くになく、将来的には通院や生活の利便性を考えて、「いずれは街中に拠点を」という思いがあった。

また、実家は祖父母の代からの家で、昭和 28 年築。昔ながらの間取りで、日当たりのいい部屋が客間になっていて、家族が過ごすリビングは日陰になっているような造りです。

建て増しを重ねているので継ぎ目から雨漏りもやすく、気密性も低い。

父が器用で修繕を自分でやっていたため、素人仕事の歪みもあちこちに出ていました。

終の住まいをそろそろ準備しておく時期だと考え始めた頃、偶然モデルルームを見学する機会があり、“勢いで決めた”というのが正直なところでした。

希望の立地だったことや、妻の職場が近かったことも決め手になりましたね。

②——住み替えを具体的に意識し始めたのはいつ頃ですか？

子どもたちが独立した 5 年前くらいです。

父を見送り、次は自分たちの番だと実感した頃でもあります。最初は「賃貸でもいいか」と考えましたが、高齢になると借りづらという現実もあり、「自分で所有しておく安心感」から購入を決めました。

③——実際に暮らしてみて、マンションのどんな点に魅力を感じていますか？

一番はセキュリティの安心感です。

田舎の戸建てだと、何か所戸締りしてもどこからでも入れるような造りでしたが、マンションなら鍵 1 つで完結します。

管理体制もしっかりしており、私は初代理事長も務めました。「合理的に整った仕組み」に感心しました。田舎の自治会では、感情の衝突や人手不足に悩まされることもあります。マンションの理事長は関係文書の確認・押印など責任が当然重いものですが、管理会社が日常的な管理業務や管理組合の運営についても丹念にサポートしてくれました。騒音などの小さなトラブルはありましたが、皆さん建設的な話をされますし、とても安心して暮らせると実感しました。

④——そのほかに、マンションで気に入っている点がありますか？

なんとといっても駅近の立地です。

娘が東京にいますので新幹線移動にも便利です、夫婦でコンサートや旅行にも出かけやすくなりました。

さらに、南側には讃岐富士が窓から見えるロケーション！

病院も歩いて 1 分ほどの距離にあり、安心と快適な暮らしの両立ができています。

あとはやはり、マンションは冬暖かく、夏は涼しいですね。最初は「宣伝文句かな」と思っていたのですが（笑）、今は本当に実感しています。戸建てとは違い、家の中の温度差が少なく、大変過ごしやすいです。

⑤——逆に、マンションで少し不便だと感じる点がありますか？

強いていえば、音への配慮です。

戸建てでは気にせずギターを弾いたりしていましたが、今は音量に注意しています。集合住宅のルールとして、当然のことだと思っています。

⑥——今後の暮らし方についてはどう考えていますか？

今はマンションをセカンドハウスのように使いながら、少しずつ生活の拠点を移している段階です。

母が現在 90 歳で元気になっていますが、見送りをした後は、夫婦で完全にマンションに移る予定です。

修繕の負担が少なく安心して暮らせるマンションは、高齢夫婦の「終の住処」として最善だと思いますよ。

■アルファステイツ若葉駅（埼玉県坂戸市） 40代女性

① 単身（実家は一戸建て、マンション購入で実家から独立）2023年6月 新築マンション購入  
——マンションの購入を意識し始めたきっかけは？

一番の理由は自立です。

ずっと家族と一緒にではなく、「独立して自分の力で暮らしていきたい」という思いがありました。

購入する約10年前から考え始めたのですが、当時は資金の余裕もなく、知識も乏しかったので、実現に向けて少しずつ準備していきました。

実家を建て替えて二世帯住宅にすることも考えましたが、やはり「独立して自分の暮らしを自分でつくりたい」という思いが強かったためマンションを購入することにしました。

②——今のマンションを選んだポイントを教えてください。

一番のポイントは、駅に近く、職場にも実家にもアクセスしやすい立地です。通勤が楽ですし、実家にもすぐ行ける距離なので安心感があります。

また、将来的な支払いの見通しが立つ範囲で購入できたことも大きな決め手でした。

戸建ての場合、同じ金額で同じような立地や住環境を選ぶのは、正直難しかったと思います。希望に合う間取りが見つかったこと、時期的なタイミングも重なり、購入に至りました。

③——戸建てに住んでいた頃、不便に感じていたことはありますか？

一番は交通の便ですね。

最寄り駅から徒歩10分程度と決して遠くはないのですが、通勤や出かけるときは少し不便に感じていました。

今のマンションは駅から徒歩2～3分と近く、毎日のことなのでその差は大きいと感じています。

また、家の中でも気になっていることがありました。エアコンをつけている部屋は快適でも、廊下や洗面などには温度差があるため、家の中を移動するときには少し覚悟が必要でしたね（笑）。

④——マンションに住んでみて、良かったと感じる点は？

一番は、室内が暖かいことです。

玄関を開けた瞬間から、これまで住んでいた戸建てとの室温の違いを感じます。

また、共用部分の清掃を管理人さんが行ってくれるので、自分で外まわりを掃除する必要がなく、とても助かっています。

さらに、設備が新しく、日々の生活の利便性を強く感じますね。食洗機や浴室乾燥、蛇口の浄水カートリッジなど、最新設備が整った暮らしの快適さを実感しています。オートロックや耐震性など、地震や防犯の面でも、これまでの生活にはなかった安心感があります。

⑤——逆に、戸建てで気に入っていた点もありますか？

管理費がかからず、自宅内は自由にできる点でしょうか。

庭の使い方や外観なども自分たちで決められるので、その点は戸建ての良さだと思っています。

ただ、修繕費などは自分たちで積み立てておく必要があるため、費用に関してはマンションとさほど変わらないのかもしれませんが。

人づきあいの面でも、戸建てならではの良さはありました。以前の戸建てでは長く住んでいたこともあり、昔からの友人が近くにいる、自然なつながりができていたと思います。昼は仕事で外に出ているので特に気になることもないし、むしろ程よい距離感がありがたいと思っています。

⑥——マンションに住んでみて、デメリットを感じる点がありますか？

15階建てマンションの上層階に住んでいるのですが、天候が悪い日の風の強さには驚きました。

生活音も多少聞こえますが、「みんな生活しているから当然」と思える範囲です。

また、マンションは鉄筋の造りなので、木の温かみが恋しくなる瞬間もあります。

(ライター いしげ まよこ)

## 10. ■東京 23 区、ファミリー向け中古マンション掲載価格平均 1 億 1766 万円 2026 年 2 月 19 日

<https://japan.cnet.com/article/35244058/#>

### 要約

1、1. 東京 23 区の中古マンション価格が過去最高を更新し、平均 1 億円超えに  
LIFULL の最新データでは、東京 23 区のファミリー向け中古マンションの平均掲載価格が初めて 1 億円を突破し、1 億 1766 万円に達しました。問い合わせベースの反響価格も過去最高ですが、掲載価格との差は約 4000 万円に広がり、売り手の強気姿勢と買い手の負担感の乖離が大きくなっています。

2. 都心と郊外で価格差が拡大し、シングル向け・一戸建ても同様の傾向  
東京都下のファミリー向け中古マンションも過去最高を更新したものの、23 区との差は約 7900 万円と過去最大に。シングル向けでも 23 区の掲載価格は 6800 万円超と高騰し、反響価格との差が大きい状況です。一戸建てでも 23 区では 9000 万円超と上昇が続き、都心部が東京都全体の価格を押し上げる構造が鮮明になっています。

3. 売り手の強気価格と買い手の現実の間にギャップが拡大  
実際の市場では、コロナ前に 9000 万円台だった地域で中古一戸建てが 1 億 9000 万円掲載されるなど、売り手の強気価格が目立ちます。しかし売れ残りも多く、LIFULL のデータでも掲載価格と反響価格の差が大きく、買い手が価格上昇に追いつけていない可能性が示されています。

### 概要

①LIFULL は 1 月の東京都内における中古マンション・中古一戸建ての価格動向レポートを公開した。東京 23 区のファミリー向き中古マンションの平均掲載価格が初めて 1 億円を超え、1 億 1766 万円と過去最高を更新した。

②ファミリー向き中古マンション（2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK 以上）の掲載価格は、東京 23 区で前年同月比 154.0%の 1 億 1766 万円となり、22 か月連続で上昇。

実際にユーザーが問い合わせた物件の平均価格（反響価格）も7802万円（前年同月比127.1%）で過去最高を更新したが、掲載価格との差は3964万円に広がっている。

③東京都下のファミリー向き中古マンションも掲載価格が3860万円（前年同月比118.0%）で過去最高を更新した。

東京23区と都下の掲載価格の差は7906万円と過去最大となり、都心部が東京都全体の平均価格を大きく押し上げる構造が鮮明になっている。

④シングル向き中古マンション（ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K）でも同様の傾向が見られるという。東京23区の掲載価格は6828万円（前年同月比143.9%）で過去最高を更新し、13か月連続で上昇した。

反響価格も3982万円（前年同月比126.3%）で過去最高となったが、掲載価格との差は2846万円ある。

一方、東京都下の掲載価格は2331万円（前年同月比112.4%）、反響価格は1504万円（前年同月比104.7%）で、東京23区と比較すると上昇率は緩やかだ。

⑤中古一戸建てについては、東京23区の掲載価格が9030万円（前年同月比116.6%）、反響価格が5992万円（前年同月比120.4%）となった。

東京都下では掲載価格が3917万円（前年同月比111.6%）、反響価格が2651万円（前年同月比104.4%）

⑥筆者も来年度、子どもが小学校に上がるのに合わせて住まい探しをしていたが、コロナ前なら新築9000万円台で購入できた地域で、かつ同等クラスの中古一戸建てが、1億9000万円という強気価格で不動産情報サイトに掲載されている例も見かけた。案の定ずっと売れ残っていることが多い。

⑦今回のLIFULLのデータを見ると、東京23区では中古マンションの掲載価格と実際の反響価格の差が約4000万円にも広がっており、売り手は過去最高水準の価格で強気に出る一方、買い手は追従できていない可能性もある。

## 9. ■ 新築ならどこでも売れる時代は終焉——資産価値保つマンションの条件 2026年2月12日

[https://news.mynavi.jp/premium/article/20260212-4109612/?lead=&utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=sp\\_app](https://news.mynavi.jp/premium/article/20260212-4109612/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app)

### 要約

1. 新築マンション市場は「供給制約」へ移行し、質が資産価値を左右する時代に  
新築マンションは量が不足する「供給制約」の段階に入り、今後は立地・規模・商品力といった質的要素が資産価値を決める中心になります。特に大規模開発は都心部を中心に供給が続き、建築費高騰下でも市場から消えない数少ないセグメントとなっています。

2. 大規模開発は希少性と購買層の強さから高値でも売れ、中古でも価値を維持  
大規模開発は駅前再開発や複合用途など公共性を伴うため、立地の希少性やブランド力が高まり、富

裕層や法人など価格に左右されにくい層が購入を支えています。再開発余地が少ないエリアでは代替供給が難しく、中古市場でも競合が出にくいいため、築年数が経っても価格が下支えされやすい構造が形成されています。

### 3. 成熟エリアでも再開発が進み、長期的な資産価値向上が期待される

千葉県総武線沿線のように成熟した住宅地でも、大規模開発が増え再開発フェーズに入っています。商業・業務・公共施設を組み合わせた複合開発によりエリア全体の機能が向上し、供給の希少性と利便性が同時に高まることで、長期的な資産価値の底上げが進むとされています。今後のマンション選びでは、価格だけでなく「価格転嫁が可能な商品力・立地・規模」を見極める視点が重要になります。

## 概要

①現在の新築マンション市場はすでに「供給過剰」ではなく、「供給制約」のフェーズに。

今後は供給量そのものよりも、「どのような物件が供給されているのか」、すなわち商品力・立地・規模といった質的要素が、資産価値を左右する主要因となっていくと示した。

②首都圏のデータを見ると、A評価(1棟当たり平均戸数が多い＝大規模開発)に該当する案件は、東京都・神奈川県・千葉県の都市部を中心に供給されており、建築費高騰下でも市場から退出していない数少ないセグメントであることが分かる。

③大規模開発物件は、駅前再開発や複合用途開発、再開発特区などを伴うケースが多く、単なる住宅供給にとどまらず、街区全体の価値向上や都市機能の高度化といった公共性も併せ持っている。その結果、立地の希少性、商品企画の高度化、ブランド力の強化といった要素が重なり、建築費の上昇分を販売価格へ転嫁しても、なお購入可能な購買層が存在している。

具体的には、都心部の実需上位層、富裕層、資産家層、法人需要など、価格弾力性の低い層が主な購買層となっており、一般的な住宅市場とは異なる需給構造が形成されている。

④現在の市場環境は、「価格が上がれば需要が減る」という単純な関係性が成立しない段階に入っている。

むしろ、「供給が減るからこそ、条件の整った物件が選ばれ、高値でも売れる」という選別需要の構造が顕在化している。

特に大規模開発物件は、将来の再開発余地が少ないエリアで供給されるケースが多く、今後同等規模・同等立地の新築マンションが再び供給される可能性が極めて低い状況に。

用地の枯渇、都市計画上の制約、権利関係の複雑化などが再開発の障壁となり、事実上代替不可能な供給となっている。

⑤この構造は、中古市場においても強い価格維持力を生む。

競合となる新築物件が出にくいいため、価格下落圧力が弱く、比較対象が限られることで、成約価格が下支えされやすくなる。その結果、大規模開発物件は築年が進んだ後も、エリア内での基準価格を形成する存在となりやすく、資産価値の安定性が高いと言える。

⑥千葉県の総武本線(東京～千葉駅間)沿線は、首都圏の中でも早期から住宅地化が進み、駅周辺はすでに高度に市街化されている。

そのため、「今後同等規模の新築供給が極めて限定される成熟市場」と捉えられる。

しかし、実際のデータを見ると、同エリアでは A 評価(大規模開発)に該当する案件が相対的に多く、供給の質がむしろ高度化していることが確認できる。

これは、従来の小規模・分散型開発から、駅前再開発や複合型プロジェクトへの転換が進んでいることを意味しており、単なる成熟市場ではなく、再開発フェーズに入った「新たな成長期」にある沿線と評価することができる。

このような再開発は、単に住宅戸数を増やすだけでなく、商業施設、業務機能、公共施設、防災拠点などを組み合わせることで、エリア全体の機能と魅力を高める効果を持っている。

その結果、利便性の向上と供給希少性が同時に進行し、長期的な資産価値の底上げにつながる構造が形成されつつある。

⑦大規模開発物件が相対的に高い資産性を維持できる背景には構造的要因が。

第一に、供給制約の恩恵を最大限に享受できる点。

同エリアで新規供給が出にくくなることで、築年が進んだ後も相対的希少性が維持されやすく、価格下落圧力が構造的に弱くなる。

第二に、価格転嫁が可能な購買層が存在する点。

実需上位層や富裕層、法人需要などは、金利変動や景気変動に対する耐性が高く、価格よりも立地や商品力、資産性を重視する傾向が強いため、高価格帯であっても一定の需要が継続する。

第三に、再販市場での流動性が高い点。

ランドマーク性、ブランド力、視認性の高さなどにより、中古市場でも買い手がつきやすく、売却時の流動性が確保されやすくなる。

第四に、エリアの中核ストックとして機能する点。

再開発地区の象徴的存在となることで、エリア内の価格水準や評価軸の基準点となり、長期的にエリア価値の安定に寄与する。

⑧今後のマンション選びにおいては、過去の数字的な評価だけではなく、「価格転嫁が可能な商品力・立地力・規模感を備えているか」という視点も、資産性評価の重要な要素となるだろう。

## 8. ■都心部新築マンション 到底買えない“水準”になった背景 2026年2月13日 マネーポストWEB

<https://www.moneypost.jp/1368440#>

### 概要

①牧野知弘氏、都心部の新築物件が「現実離れた水準」になっていると指摘する。

②「東京カンテイでは、都道府県別の新築マンション価格の年収倍率（新築マンションが平均年収の何年分で購入できるか）を毎年発表しています。

昨年末の発表データ（2024年の新築マンション販売価格と平均年収）では東京都が全国で最も高い17.00倍（平均年収636万円・70平米換算の新築マンション価格は1億815万円）

これは年収ベースです。手取りは半分ぐらいと考えれば、飲まず食わずで自分の収入を全部つぎ込んで34年かけないと買えないというのは、明らかに現実離れしています」

(マネーポスト WEB プレミアムのご登録が必要です)

## 7. ■ 億ションが 1 割、首都圏中古マンション 新築高騰につられて過熱 2026 年 2 月 8 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASV25320ZV25ULFA01HM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

### 要約

#### 1. 首都圏中古マンションの価格上昇と「億ション」増加

首都圏の中古マンションは 10 年で成約件数が増え、平均価格は 2892 万円から 5200 万円へと 1.8 倍に上昇しました。新築価格の高騰に引っ張られる形で中古も値上がりし、25 年には成約の約 1 割が 1 億円超となり、特に東京の価格上昇が市場全体を押し上げています。一方、神奈川・埼玉・千葉は前年割れとなり、都心と周辺地域で価格差が広がっています。

#### 2. 新築供給減と資材高が中古人気を後押し

新築マンションの供給は 10 年前より 3 割減り、資材高や人手不足から分譲会社は都心の高値物件に集中しています。その結果、中古への需要が強まり、築 10 年の中古価格は東京を中心に年収の 10 倍以上となる地域が増加。中古市場では強気の価格設定が続き、特に東京では中古価格が新築並みに達するほど過熱しています。

#### 3. リノベーション需要の拡大と高所得層の中古シフト

新築の高騰と供給減を背景に、高所得層が中古物件に目を向ける動きが強まっています。リノベーション企業では、費用を抑えつつ選択肢を提供するコンセプトルームを展開し、利用者の 6 割が 30 代で平均リノベ費用は 1570 万円。新築と比較せず、中古+リノベを前提に選ぶ層が増えており、企業側もこの市場を積極的に取り込もうとしています。

### 概要

①首都圏の中古マンションは 15 年に 3.5 万件的成約があり、価格の平均は 2892 万円。

25 年は 4.9 万件で 5200 万円となり、価格は 1.8 倍に膨らんだ。

新築マンションの価格はこの間に 5183 万円から 1.7 倍の 9055 万円に（東京カンテイの集計）。

中古相場の方が大きく上昇している。

②25 年の中古の成約物件を価格帯別にみると、全体の約 10%が 1 億円超。その大半を都内の物件が占める。コロナ禍前の 19 年は、1 億円超が首都圏全体で約 2%だった。

「億ション」が増えるなど、全体的に 5 千万円超の高価格帯へとシフトしている。

東京は前年比 10.1%増（6766 万円）の一方で、神奈川 1.7%減（3832 万円）、埼玉 2.2%

減（2910万円）、千葉 1.6%減（2865万円）。

東京以外の3県も24年までは上昇傾向だったが、25年は前年割れに転じた。

4都県のうち3県の価格が前年比マイナスなのに、首都圏全体では東京の好調さでプラス。中古マンション市場はそんな姿にある。購入した物件が今後も高値を維持できそうな都心部と、それが難しそうな地域とで、エリアの差が生じている」

③中古が人気を集めて高くなっている理由は、新築の価格高騰に加えて販売戸数も減ったためだ。

東京カンテイの集計によると、首都圏の新築マンションの分譲戸数は25年に3.4万戸。10年前の4.9万戸から3割減っている。建築資材の高騰や建設業界の人手不足が進むなか、分譲会社は販売の地域や戸数を絞り込んでいる。郊外の物件と比べ、高値で売れる都心の物件の方が資材高などを吸収でき、利益も確保できる。

④24年をみると、築10年の中古マンション価格は、東京・神奈川・京都・大阪・兵庫・沖縄の6都府県で平均年収の10倍を超えている。

東京は中古が約17倍と新築に並び、中古市場の過熱ぶりを示す。同社は「（中古への）旺盛な購入ニーズを背景に、強気の値付けがなされている」とみる。

⑤大規模改修のリノベーションを手がける企業「リノベル」（東京都）は昨年末、自分に合う部屋づくりを体感できる3種の「コンセプトルーム」を都内に設けた。

間取りは顧客が決めた物件をもとに自由に設計し、キッチンや洗面などの設備は同社が用意した3種の仕様から選ぶサービス。すべてを顧客が自ら選ぶのに比べ、費用を抑えて手軽に改修できる。

⑥3種の部屋は、

①必要最低限でカジュアル（60平方メートルの部屋のリノベーション価格で税込み995万円～）

②一般向けの定番（同1235万円～）

③断熱性能の向上や上質な設備（同2025万円～）

の各プランを体感できる。

同社のサービス利用者は6割が30代で、平均リノベーション価格は1570万円。

最近では新築と合わせて検討する人より、中古のみで選ぶ人が増えているという。

⑦同社の担当者は「新築物件が高騰して戸数も減るなかで、年収の高い層が中古物件に目を向けるようになってきた。この層をリノベーションの顧客に取り込んでいきたい」と話す

## 6. ■千代田区でマンション短期転売が急増 都心物件に集中 新築の1.5倍 2026年2月25日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_economy/articles/000487518.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/000487518.html)

### 概要

①去年、東京・千代田区で築5年以内に転売された中古マンションの割合は5%近くに達し、2018年のおよそ2倍に急増しました。

短期間で転売されるマンションは都心の物件に集中する傾向が目立っていて、新築時の1.5倍以上の

価格で取引されることも珍しくありません。

②東京カンテイ「（転売されやすい物件は）高額な物件が多い。価格が上がり上がってしまうと、周辺の相場を押し上げる効果があるので。短期高額転売になりやすい物件があるエリアは、相場も上がりやすい。

③千代田区の樋口高顕区長

「住宅価格が高騰することによって、賃貸マンションの賃料にまで影響が及んでいる。千代田区に住み続けたい、住みたいけれども住めなくなってしまっている」

千代田区は不動産協会に対し、新築マンションの安易な転売を抑制するよう要請を行っています。

（TV朝日 2026年2月25日）

#### 5. ■ 築5年以内中古マンション、都心3区転売率23区平均2倍の5% 2026年2月24日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20260224-GYT1T00180/>

##### 概要

①東京カンテイは24日、築5年以内の中古マンションを対象とした短期転売に関する調査結果を発表した。

2025年に転売された短期転売率は東京都千代田区、中央区、港区で約5%となり、東京23区平均（2.49%）の約2倍だった。

新築分譲時と比べた売り出し希望価格も約2倍で、都心部ほど高額転売が多い。

②短期転売率は千代田区が4.92%、中央区が4.66%、港区が4.57%と高かった。

JR大阪駅がある大阪市北区は4.65%、JR札幌駅が位置する札幌市北区が9.76%で、各地で都心部ほど短期転売率が高い傾向が見られた。

③新築分譲時よりどの程度上乗せした価格で売り出されたかを示す指標は、東京23区平均の58.1%増に対し、東京都中央区が2.0倍、港区が97.7%増と高く、大阪市北区は88.0%増だった。

#### 4. ■ マンション50年ローン 荻原博子がおやめなさい」と断言するワケ 2026年2月15日

<https://gendai.media/articles/-/163662?page=3>

##### 要約

1. SNSで語られる「50年ローンのメリット」は、実はデメリットの裏返し

SNSでは返済額が抑えられる、借入額が増える、若くても家を買える、投資に回せる、団信が長く続くといった利点が強調されています。しかし、これらは長期ローン特有の負担増やリスクを覆い隠したもので、老後まで返済が残ることや、金利上乗せによる保険料負担の増大など、実際には不確実性の高い前提に依存した危うい仕組みであると指摘されています。

2. 借入期間の長期化は利息負担と破綻リスクを大きくする  
借入期間が長くなるほど総返済額は増え、7000万円を借りた場合、35年と50年では利息が1000万円以上違うこともあります。日本ではノンリコース制度がないため、売却額が残債を下回れば家を失っても借金が残ります。長期ローンは支払い不能に陥るリスクの期間も長く、自己破産すれば信用情報に傷がつき、生活への影響も大きくなります。
3. 変動金利の危険性と、過去の「ゆとりローン」が示す教訓  
50年ローンの多くは変動金利で、金利が上昇すれば未収利息が元本に組み込まれ、返済しても残高が減らない事態が起こり得ます。バブル期には変動金利が8%を超え、筆者自身も返済を続けていたのに元本が増える経験をしています。過去の「ゆとりローン」では返済額の急増により破綻者が続出し、家族が崩壊した例もあり、長期ローンの危険性を改めて示しています。

## 概要

① SNSでは、50年ローンのメリットがしきりにまとめられ、拡散されている

- 1：月々の返済額を抑えられ、マイホームの選択肢が広がる。
- 2：借入期間が長いほど、借入上限額が増える可能性がある。
- 3：若いうちでも無理なく借りられ、早めに住まいを持ちやすい。
- 4：住宅ローン以外にお金を回しやすく、暮らしに余裕が生まれる。
- 5：50年ローンなら、団体信用の保障が長く続く。

だがこれらのメリットは、「50年ローン」の持つデメリットの裏返しでもある。

②1：「月々の返済額を抑えられ、マイホームの選択肢が広がる」

借入期間35年で7000万円のローンを組むと、月々の支払いは約18万円（金利0.73%）50年ローンでは、月々の支払いは約14万3000円（金利0.83%）で済む。

ボーナス払いを併用すれば、月々の支払いは10万円、ボーナス加算でも約26万円に抑えられる。

30才でマイホームを購入して、定年～再雇用に差し掛かる65歳まで働くとしたら、35年ローンであればギリギリ完済できる。

だが50年ローンだと、その時点でまだ15年分の支払いが残ってしまう。残りは退職金で賄えばいいと金融機関は喧伝するが、老後の虎の子である退職金を現役時代の残債処理に充て、目減りさせてしまったら本末転倒だ。

そもそも、50年ローンを借りる若い世代がリタイアする頃に、退職金制度が維持されている保証はない。そんな不確実なものを前提にした試算は、計画とは言えない。

③2：「借入期間が長いほど、借入上限額が増える可能性がある」

7000万円を金利1.5%で借りた場合、35年返済と50年返済では、長く借りている分、返す利息の総額は約1000万円増加する。

これは、1000万円の老後資金が失われるのと同じだ。

もっと深刻な問題は、途中でローンを支払えなくなった場合だ。

アメリカやヨーロッパでは、「ノンリコース」として住宅ローンが払えなくなったら、家を手放せば、残りのローン

は無くなる。ところが日本の銀行などでは、「ノンリコース」を採用していない。7000万円のローンを借りて、途中で勤めている企業が倒産するなどやむを得ない事情で家売却する場合もあるだろう。

例えば、5000万円のローンが残っているのに3000万円しか売れないというケースでは、家を失い、その上で2000万円の残債はその後払い続けなくてはならない。

借入期間が長くなるほど、支払いに行き詰まる可能性がある期間も長くなる。

自己破産により免責を受ければ、借金をチャラにすることも可能だが、与信は「ブラックリスト」入りする。自己破産後少なくとも5～7年は新たなローンが組めないばかりか、クレジットカードも作れない可能性がある。

④3：「若いうちでも無理なくローンを借りられ、早めに住まいを持ちやすい」

不動産業者は、「通勤が大変になったら便利な場所買い替えすれば大丈夫」と説明するだろう。

だが、新築で買ったマンションは、一日でも住めば中古ということで買った価格の6～7割ほどになり、さらに長く住み続けるほど値段が下がるのが一般的だ。

売却額がローン残高より低ければ、売却を選択できない場合も。

住宅価格はバブル崩壊後から20年以上にわたって下がり続け、上がってきたのはここ数年のこと。

しかも、地域格差が大きく、手の届かない都心の物件は軒並み億を超えているが、郊外や周辺圏では今も横ばい程度で、下落傾向が続いている地域もある。

運良く50年住み続けてやっとローンがなくなったとしても、その時は相当に老朽化が進んでいるだろう。売却しても二束三文になっている可能性がある。

⑤4：「住宅ローン以外にお金を回しやすく、暮らしに余裕が生まれる」

借りた金は金利をつけて返さなくてはならない以上、借入期間が伸びれば総支払額が増えることに変わりはない。つまり、それは借金の先送りにすぎない。

50年ローン」のほとんどは変動金利なのも注意が必要だ。確かに今の金利は1%以下だが、バブル期の1991年には、変動金利でも8.5%であったことを忘れてはいけない。日銀が物価上昇を抑えるために積極的に利上げをしていく中で、住宅ローン金利も上がっていく可能性がじゅうぶんある。

変動金利は、5年間返済額が変わらない。また、6年目から返済額が増えても上限はそれまでの125%（1.25倍）までというルールがある。

しかし、返済額は半年ごとに見直されている。毎月払っているローン金額の範囲内では払いきれない返済額（未収利息）が出ている可能性があり、これが元本に繰り込まれるため、きちんとローンを返済しても元本が減らない事態も起きうるわけだ。

7000万円を変動金利0.83%で借りている人は、月々10万円、ボーナス時約26万円を、5年間滞納なく払っていても、金利が1%上がると未収利息は月約3万円発生し、2%上がっていると約月6万5000円、3%上がっていると約月10万円、4%上がっていると約月14万円の未収利息が発生し、毎月このお金が元金に繰り込まれていくので、元金が減るところか増えていく可能性がある。

筆者は、バブル前夜に住宅ローンを変動金利で2700万円借りたことがあった。その後金利が上昇し、バブルで変動金利が8%を超えた時に借りたローンの残高を見たら、2900万円になっていて驚いた。銀行から言われていた額を契約通りに一度の滞納もなく払っていたのに、借りたおカネが気づけば200万円も増えていたのだ。

### 3. ■50年住宅ローンで荻原博子が思い出したかつての「苦い記憶」 2026年2月15日

<https://gendai.media/articles/-/163663>

#### 要約

##### 1. 団信の仕組みと「50年ローン」に潜む保険コストの重さ

団体信用生命保険は、借り手が死亡・就業不能になった際に残債をゼロにする仕組みですが、長期ローンほど保険料負担が大きくなります。50年ローンでは特約を含めた保険料が200～600万円に達する可能性があり、金利上乗せも必要です。団信は借り手の安心材料である一方、銀行が不良債権化を防ぐための仕組みでもあることを理解して選択する必要があります。

##### 2. 長期ローンと投資併用のリスク、そして金利上昇の脅威

50年ローンで7000万円を借ると、金利1%でも1800万円の利息が発生し、金利が上がれば負担はさらに増えます。投資で利息以上のリターンを得られる保証はなく、金利上昇局面では投資資金が引き上げられバブル崩壊を招きやすくなります。1991年のバブル崩壊のように、金利上昇は不動産や借入依存の投資に二重のリスクをもたらす点が強調されています。

##### 3. 「ゆとりローン」の失敗が示す長期ローンの危険性

1990年代に導入された「ゆとりローン」は、初期の返済負担を軽くする代わりに後半で返済額が急増する仕組みでしたが、返済不能者が続出し、延滞率は8%に達しました。返済額が急増するタイミングでリストラなどが重なり、家を失った家庭も多く、制度は大きな社会問題となりました。現在の50年ローンも、返済余力の乏しい層が利用しやすい構造であり、同様の破綻リスクが懸念されています。

#### 概要

##### ①5：「50年ローンなら、団体信用の保障が長く続く」

（団体信用生命保険）は借り手に万が一のことがあった時に、残債がゼロになる。

厚生労働省の死亡率の「生命表」で計算すると、35歳で住宅ローンを借りた人が60歳で亡くなる確率はわずか5%、65歳で10%、70歳で15%、75歳でも24%と、決して高くない。

団体信用の生命保険料は、その保険料は返済額に含まれている。

今は、団信に加えて5大疾病や8大疾病などさまざまな特約がついている。

就業不能になった時に住宅ローンの残高がゼロになるものもあるが、対象の住まいはひとつ。就業不能になっても万が一のことがあったりしても、返済が免除されるのは当然ながら一度だけだ。そのために年0.1～0.3%の金利を上乗せする必要がある。

50年ローンを組んだ場合、保険料に換算すると200万円から600万円の保険料に達する。これが果たしてお得な話と言えるのか、よく計算して選ぶべきだろう。

団信は「生命保険」である。住宅ローンを借りた人が死亡時に降りた保険金で残債を一括相殺すること

で、貸し倒れにならないようし、不良債権化を防ぐのが銀行の狙いだ。契約者のメリットである反面、銀行側にもメリットのあるよう制度設計されていることを理解しておくべきだ。

②月々の支払いを減らして投資に回すのは、二重のリスクを背負うこと。

7000万円を金利1%で借りたら、50年後には1800万円の金利を支払うことになる。

2%なら、約4000万円、3%なら6500万円の金利を支払う必要がある。今の高市相場が50年続けばいいが、投資したお金が利払い以上に増える確証はない。

それよりも怖いのは、金利の上昇だ。

1991年の住宅金利は変動で8.5%だった。

金利が上昇し、バブルが崩壊したら、どうなるか。金利が上がると、投資よりも債権や預貯金に資金が流れやすくなり、投資からお金が引き上げられるためにバブル崩壊を起こしやすくなる。

実際、91年のバブル崩壊は、当時の三重野康日銀総裁が矢継ぎ早の金融引き締めで金利を上げたことにより引き起こされた。

金利が上昇するとリスクを伴う投資から、債権や預貯金の魅力が増すため、そちらにお金が出る。このため投資資金の流入が抑制され、投資商品が値上がりしない、もしくは下がるという現象が起きる。

特に、不動産株のように多額の借入れのうえに成り立っている投資の場合、借金が問題になればさらに売られて値を下げるという、二重のリスクを背負いかねない。

③1992年から2000年にかけて、「ゆとりローン」という名前の住宅ローンがあった。

販売主は住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）で、国が景気浮揚のために住宅政策に力を入れ、収入が少ない人たちにも家を買が買えるようにと仕掛けたもの。

借入れから5年間は金利2%で、月々の支払いは50年ローンでの計算になる。6年目からは金利据え置きで30年ローンの計算になり、「ゆとり期間」が終了した11年目以降は30年ローンの計算で金利は4%になる、いわゆる「段階金利」を取り入れている。

最初の5年間は金利も支払額も優遇される。先々にローン額は増えるが、昇進などで収入も増えるから大丈夫と言う触れ込みで、若いサラリーマンや所得が届かなくても家を持ちたいと思う人々へ大々的に売り出したのだ。

しかも国は、前代未聞の大型ローン控除（住宅借入金特別控除）を据え、要は「家を買ったら税金を返してあげる」と下駄を履かせた。

④住宅ローンを払えなくなった人が急増し、2007年から2010年にかけて、公庫貸し出しローンの延滞率は8%と、とんでもない数字になってしまったのである。

延滞者(8%)の半数がローン破綻したと見積もれば、2万人（世帯）が家を失ったことに。

98年当時、3500万円を「ゆとり返済」で借りたAさんの場合、借りた当初の返済額は月々9万6231円だったが、11年目の返済額は15万2366万円。

ちょうどリーマンショックで会社をリストラされた時期に返済額が上がり、返済しきれずに家を手放し、娘は大学進学を諦め、酒浸りの毎日となって妻にも離婚された。「ゆとり返済」が「ゆとり」を奪い、家族をバラバラにしてしまったのだ。

⑤ローンが返せなくなっても、銀行は痛手を受けない。

信用保証会社が契約者が払えなくなったら銀行に代わって補填するためだ。この保証料を支払うのは契

約者。「50年ローン」は、銀行にとっては笑いが止まらない商品なのだ。

「安い金利で借りて給料が上がったらどんどん繰上げ返済していけば、金利が上がっても大丈夫」と謳ったものの、結果的にこのローンに飛びついたのは、繰上げ返済できる余裕がない人たちだった。

現在ある某社の「50年ローン」は、収入100万円以上が融資条件になっている。継続的に返せる見込みが立っていない人たちが「50年ローン」に飛びつき、同じように結末を迎えることが予想される。

## 2. ■大阪中之島 46階建てタワマン完成、最高6億円含め竣工前全戸完売 2026年2月23日

<https://japan.storm.mg/articles/1104525>

### 要約

#### 1. 中之島エリアで進むタワーマンション開発と完売の背景

2031年開業予定の「なにわ筋線」により、中之島5丁目はキタ・ミナミ双方にアクセスしやすくなることから注目が高まり、タワーマンション開発が相次いでいます。関電不動産開発の46階建て「シエリアタワー中之島」は定期借地権付きで価格を抑えたこともあり、最高約6億円の住戸を含め竣工前に全364戸が完売しました。

#### 2. 価格上昇と購入者層の特徴

2023年から5期に分けて販売された同物件は、マンション価格の高騰を受け、最終期には初期より約3割値上がりしました。購入者は会社役員や医師など高所得層が中心で、実需が6割、投資目的が2割を占めています。周辺では57階・52階の新たなタワーマンション計画も進み、エリア全体の開発が加速しています。

#### 3. 新大阪駅周辺の再開発と広域的な都市整備の進展

新大阪駅は都市再生緊急整備地域の指定を受け、リニア中央新幹線や北陸新幹線の延伸を見据えた再開発が本格化しています。ライブハウス「BEAT PARK」計画や駅南側の再開発構想が進むほか、十三・淡路エリアとも連動した街づくりが進展し、阪急の新線計画や高層ビル構想など広域的な都市整備が動き出しています。

### 概要

①大阪市中心部のキタとミナミをつなぐ地下鉄新線「なにわ筋線」が2031年に開業を予定する中、新線の駅ができる北区中之島5丁目の周辺では、タワーマンションの開発が複数進んでいる。御堂筋線淀屋橋駅付近と比べると、西側の5丁目周辺は南北に移動できる鉄道からやや離れ、これまでは住環境として注目されにくいエリアだった。

②新駅ができればキタ、ミナミのどちらにも近く、関西空港にも行き来しやすくなる。その圧倒的な利便性が注目され、現在タワーマンションの開発計画が相次いでいる。

③関電不動産開発が大阪市福島区に建設していた地上 46 階建ての「シエリアタワー中之島」（全 364 戸）が完成し、2026 年 2 月 18 日に報道公開された。

間取りは 1LDK から 4LDK で、価格は 5199 万円から 5 億 9990 万円。期限を設けて借りた土地に建てる約 70 年の定期借地権付きで、2098 年 2 月末には建物を取り壊して土地を返却しなければならぬため、同規模のマンションの相場よりも 15～20%ほど価格を抑えた設定となっている。

④2023 年 8 月から 5 期に分けて順次販売したが、この数年のマンションの値上がりで、最後の 2025 年 8～11 月の販売価格は 1 期より 3 割近く上がった。

【購入者の属性と目的】

・職業割合： 会社役員（44%）、会社員（30%）、医師（10%）

・年齢層： 30 代（25%）、40 代および 60 代以上（各 24%）

・購入目的： 実需の自宅・居住用（59%）、投資目的（21%）

⑤周辺ではさらなる開発も進み、関電不動産開発、NTT 都市開発、住友商事は 2032 年の完成を目標に、西日本最高層の 57 階建てタワマンの建築の準備を進めており、その隣でも住友商事などが 52 階建てのタワマンを計画している。

⑥新大阪駅周辺の開発も大きく動き出した。

他の新幹線の主要駅に比べ開発が進んでこなかったが、地権者が多く調整が難しかったとされる中、2022 年 10 月に新大阪駅周辺が「都市再生緊急整備地域」に指定された。

国の後押しに加え、インバウンド需要増の追い風もあり、2037 年以降の開業を予定するリニア中央新幹線や北陸新幹線の延伸を見据え、不動産事業者らの開発意欲が高まっている。

野村不動産は JR 新大阪駅の東側に、同社初のライブハウス事業となる約 1600 人を収容する「BEAT PARK」（仮称）を 2028 年 3 月に開業すると発表した。駅から徒歩 3 分という交通の便の良さを生かし、関西だけでなく全国から集客を見込む。

また、地権者や JR 西日本不動産開発などが設立した協議会が駅南側の再開発の方向性を検討しているほか、大阪府・市は新大阪駅から 500 メートル圏内に観光・文化施設などを導入し、人の交流を促すことを目指す方針を策定した。

⑦新大阪駅の開発に連動し、大阪府・市は近隣の十三、淡路エリアと一体での街づくりを進める。

滞っていた新線計画も大きく前進し、阪急はなにわ筋線の決定を受け、十三駅を経由した連絡線で新大阪駅を結ぶ新線計画を進めている。

十三駅周辺では住宅やオフィス需要の高まりが期待され、阪急阪神不動産が手がけた 39 階建てのタワーマンション「ジオタワー大阪十三」が先月完成したほか、2040 年をめどに駅直上に高層ビルを建設する構想もある。

⑧大阪府・市は新大阪を補完するエリアとして淡路駅周辺でも、駅南側の柴島浄水場の敷地の一部（約 12 ヘクタール）を再開発用地とする都市開発プロジェクトを誘致する考えを示している。

## 1. ■近畿マンション 13%上昇 2 カ月ぶり、4588 万円 2026 年 2 月 19 日

<https://news.jp/i/1397121696650395648#>

## 概要

①不動産経済研究所が19日発表した近畿2府4県における1月の新築マンション1戸当たりの平均価格は、前年同月と比べて13.8%高い4588万円で2カ月ぶりに上昇した。

資材費や人件費、用地取得費の押し上げが影響した。

②発売戸数は39.7%増の1074戸で、2カ月連続で増えた。首都圏の供給戸数628戸を上回った。

③地域別では、大阪市が約2.7倍の561戸だった。

比較的面積が小さく、1戸当たりの価格が安い傾向にある投資用物件が増えた。京都市は26.1%減の153戸、神戸市は56.3%減の14戸だった。

(共同通信社)

---

## 海外

---

### 8. ■ 江南 3 区のマンション価格、100 週ぶりに下落 東亜日報 2026 年 2 月 7 日

<https://www.donga.com/jp/article/all/20260227/6117862/1>

#### 要約

##### 1. 江南 3 区のマンション価格が約 2 年ぶりに下落へ転じた背景

政府が複数住宅保有者への譲渡所得税の重課猶予を終了すると発表してから、江南・瑞草・松坡のいわゆる江南 3 区でマンション価格が一斉に下落しました。高価格帯が多い地域では売却が急増し、100 週以上続いた上昇傾向が止まり、値下がり取引が相次いだことが影響しています。

##### 2. 売却物件の急増と価格調整の進行

韓国不動産院のデータでは、江南 3 区と龍山区が下落に転じ、特に江南区は約 1 年 11 カ月ぶりのマイナスとなりました。重課前に売却を急ぐ動きが強まり、売り物件は 25%以上増加し、従来の最高値より数億ウォン低い価格での取引が増えています。一方、その他のソウル 21 区は上昇を維持していますが、上昇幅は縮小しています。

##### 3. 今後の見通し：重課実施まで下落が続く可能性

専門家は、江南や龍山では売り急ぎと買い控えが続くため、重課が始まる 5 月 10 日までは下落傾向が続くとみています。特に江南圏は税負担が大きく、価格調整が早く表れやすい地域であり、今後の動向は不動産税制の追加政策や都心部の新規供給によって左右されると指摘されています。

#### 概要

① 政府が 5 月 9 日をもって複数住宅保有者に対する譲渡所得税重課の猶予を終了する方針を公式化してから約 1 カ月で、ソウル江南 3 区（江南・瑞草・松坡区）のマンション価格が一斉に下落に転じた。

江南区と瑞草区の下落は 2024 年 3 月第 2 週以来 100 週ぶりで、松坡区は同年 2 月第 1 週以来 105 週ぶりとなる。

② 李在明大統領が SNS などで複数住宅保有者に売却を強く促したことを受け、高価格住宅が多い地域を中心に、重課前に処分しようとする売却物件が積み上がり、値下がり取引が続いた影響とみられる。

③ 韓国不動産院が 26 日に発表した週間マンション価格動向によると、今月第 4 週（23 日基準）、江南 3 区と龍山区のマンション価格は下落した。

江南区は前週の 0.01% からマイナス 0.06% へと下落に転じ、2024 年 3 月第 2 週以来、

約1年11カ月ぶりのマイナスとなった。25区の中で下落幅が最大だった。

松坡区（マイナス0.03%）、瑞草区（マイナス0.02%）、龍山区（マイナス0.01%）、京畿道果川市（マイナス0.10%）も下落した。

④一方、江南3区と龍山区を除くソウル21区では価格が上昇し、ソウル全体では前週（0.15%）より低い0.11%の上昇となった。

1月第4週（0.31%）をピークに、4週連続で上昇幅が縮小している。

⑤複数住宅保有者が重課実施前に売却を急ぐ中、江南圏を中心に売り希望価格が下落し、従来の最高値より数億ウォン低い水準で取引が成立しているためとみられる。

不動産プラットフォーム「アシル」によると、ソウルのマンション売却物件は、李大統領がX（旧ツイッター）で重課方針を正式に表明する投稿を行う前日の先月22日は5万6216件だったのが、この日は7万784件と25.9%増加した。

⑥専門家は、江南や龍山を中心とした下落傾向は、5月10日の重課実施前まで続く可能性が高いとみている。

現在は売り急ぎの物件が積み上がる一方で、買い手はさらなる値下がりを待つ構図となっている。

⑦明知大学不動産学科のイ・サンヨン教授は「高価格住宅が多い江南圏では税負担が大きく、物件が早期に市場に出ている。価格調整幅も大きく、まず下落が表れたとみられる」とし、「今後は不動産税制の見直しなど追加政策や都心部の新規供給状況によって下落の持続性が左右されるだろう」との見通しを示した。

## 7. ■ソウルのマンション火災で17歳死亡…老朽化の構造問題が浮上 2026年2月25日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3623619#>

### 概要

①【KOREA WAVE】ソウル市江南区大峙洞で24日午前6時18分ごろ、マンション8階の一室から出火、1時間18分後に消し止められた。

出火当時、室内には40代の母親と娘2人がいた。長女（17）は避難が間に合わず、ベランダ付近で心肺停止の状態で見つかり、その後死亡が確認された。母親は顔にやけどを負い、次女は煙を吸い込んで近隣の病院に搬送された。

また、上階に住む50代女性1人も負傷した。

早朝の火災で住民約70人が自力で避難した。

②出火原因や被害規模を調べた。

放火などの疑いは確認されていない。

このマンションは1979年に完成で、初期消火に重要なスプリンクラーは設置されていなかった。

慢性的な駐車難のため消防車の進入が遅れ、迅速な消火活動の妨げになったとされる。マンション群の各棟前には二重駐車の手車が多く、火災時も消防車や救急車の進入に時間を要したとの指摘がある。

## 6. ■ 宅配各社が書き込み合戦…韓国・張り紙が招いた“無実アピール” 2026 年 2 月 17 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3622552#>

### 概要

①韓国でマンションのエレベーターに掲示された宅配に関する一枚の文書に、宅配ドライバーが相次いで「反論」を書き込む事態となっている。

問題の文書には「朝の通勤時間帯（午前 8～10 時）に宅配のためエレベーターを長時間占有しないでほしい。入居者から不便だという声が出ている」と記されていた。特定の業者名は挙げられていない。

②これに対し、各社のドライバーが文書の下部に次々反論を書き込んだ。

「マーケットカーリーではありません（7 時前）」

「CJ 物流ではありません（12 時ごろ）」

「ロッテ物流ではありません（10 時以降）」

「クーバンも 10 時以降の配送」

こんな具合に具体的な時間帯を明示し、自社は該当しないと強調している。

③マンション側と宅配ドライバーの摩擦はこれまでも繰り返されてきた。

今月 2 日には仁川のマンションで、宅配ドライバーに出入り料金を要求したとして論争が起きた。

また、昨年 6 月には順天のマンション団地が、共用玄関やエレベーターの利用料を請求すると告知。「パワハラではないか」との批判を受け、撤回している。

（KOREA WAVE）

## 5. ■ 「2 階住民・配達員はエレベーター使用禁止」…“とんでも”掲示 2026 年 2 月 25 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3623607#>

### 概要

①韓国で、マンションのエレベーター内に貼られた警告文をめぐる、インターネット上で賛否が巻き起こっている。

あるオンラインコミュニティに 18 日、「こんな所に住んだら配達も頼めないのか」というタイトルの投稿が掲載された。エレベーター内部に貼られた案内文の写真が添えられていた。

②警告文には「2 階居住者、配達員はエレベーターを使用しないでください。警告します」と記されている。管理事務所の公印や公式な案内形式は確認できない。

掲示を作成した主体や経緯は明らかになっていないが、共同住宅における共用施設の利用範囲を巡り、さまざまな意見が寄せられた。

③大半のネットユーザーは否定的な反応を示した。

「2 階住民も管理費でエレベーター費用を払っている」

「まるで建物全体が自分のものようだ」  
「配達員に何の罪があるのか」  
「管理事務所の公印がなければ無視してよい」  
などの書き込みが相次いだ。

④一方で、エレベーター使用制限を条件に管理費の減免を受けている場合に違反が続けば、法的紛争に発展する可能性があるとの意見もあった。

ただ「警備員や近隣住民が頻繁に見かけたという主張だけでは足りず、利用期間や防犯カメラ映像、事前警告の有無など客観的資料が必要だ」と指摘した。

(KOREA WAVE)

#### 4. ■香港大規模火災 被災住宅 1736 戸当局買い取りへ 1350 億円規模 2026 年 2 月 22 日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/1005481>

##### 概要

①地元メディアによりますと、当局は被災した 7 棟、あわせて 1736 戸の所有権を、約 68 億香港ドル、日本円で約 1350 億円で買い取る想定だということです。

②7 棟は最終的に解体したうえで、跡地を公園や公的施設として整備する方向で検討されていて、現地での住宅再建は技術的・経済的な理由から難しいとしている。

③被災者へのアンケートでは、回答した住民の約 74%が買い取り案に前向きな考えを示した一方、約 9%が現地での住宅再建を希望しています。

(フジテレビ)

#### 3. ■世界のマンション～ニューヨーク編～ニューヨーク住宅事情回顧録 2026 年 2 月 4 日

[https://www.miraikachiken.com/column/260204column\\_01/?utm\\_source=newstter&utm\\_medium=email&utm\\_id=20260206](https://www.miraikachiken.com/column/260204column_01/?utm_source=newstter&utm_medium=email&utm_id=20260206)

##### 要約

###### 1. ニューヨークの住宅エリアと留学生の住環境

マンハッタンは非常にコンパクトで、多様な街が一つの島に凝縮されています。当時の留学生はクイーンズやブルックリンなどに住むことが多く、東京 23 区内の移動に近い距離感でした。筆者もクイーンズの一軒家をルームシェアしており、駅近で生活しやすい環境だったようです。

###### 2. 住宅の構造・管理体制と生活設備の特徴

筆者の住まいは 3 ベッドルームの一軒家の 2 階で、家賃は光熱費込みの定額制でした。ニューヨークでは管理員を見かけることは少なく、法律上は 9 戸以上の建物に清掃サービスや管理員配置が義務づけら

れていますが、日本の管理員とは役割が異なります。洗濯機がない住宅も多く、コインランドリーを利用する生活が一般的でした。

### 3. ニューヨーク生活で感じた日本との違い

暖房はセントラルヒーティング、クーラーは窓付けタイプが多く、街中の蒸気は暖房システムによるものです。公園が多く、地下鉄は複雑ながら生活の中心で、街中ではストリートパフォーマンスに出会うことも多いなど、都市全体がエンタメ性に富んでいる点が印象的だったと述べられています。

#### 概要

①マンハッタンはほかのエリアに比べるとだいぶ小さい。

このコンパクトな島に 5 番街もウォール街もチャイナタウンもハーレムも収まっているのである。

当時の留学生はクイーンズやブルックリン、ニュージャージー州などに住むことが多かった。

マンハッタンに行くことを「the city に行く」と表現していたが、クイーンズもブルックリンも距離感としては東京 23 区内の移動のようなものである。当時のクイーンズは、高層ビルが立ち並ぶマンハッタンと比べて高いビルがあまりなく、2 階建て・3 階建ての建物が多かったと思う。

②筆者はルームシェアをしていたのが、2 階建ての一軒家である。その 2 階を 3 人でルームシェアしていた。駅から徒歩数分でとてもよい立地であったと思う。留学生仲間もだいたいルームシェアをしていたが、一軒家であったり、マンションであったりさまざまだった。

③筆者が住んでいたのは、3bedroom タイプの間取りである。

・Kitchen（コンロが 4 口もあった）×1・Bathroom×1・Bedroom×3

筆者は一軒家の 2 階に住んでいたが、1 階には庭があり、1 階の住人はたまにガーデンパーティーのような集まりを開いていた。

④賃料は、家賃以外にインターネットや水道光熱費も含んで毎月いくら、という風に決まっていた。ルームシェアしている友人たちも定額制が多かったと思う。

1 階のルームシェアのオーナー役は別の人で、何人住んでいるのかも知らなかった。

筆者はクラスメイトのステイ先など、少なくとも 20 以上の住宅に行ったが、「管理員」を見かけたのは 2、3 か所だけであった。

ニューヨーク市行政法典に住宅維持管理法が定められている。その ARTICLE 13 によると、清掃サービスおよび管理員について以下の記載があった。

(a) 清掃サービス (Janitorial services) とは、清掃および維持管理（軽微な修理を含む）、セントラル方式の場合の暖房・温水供給設備の管理、敷地内のごみ・廃棄物・灰の除去、ならびに歩道や側溝からの雪・氷・汚れその他の物質の除去をいう。

(b) 管理員 (Janitor) とは、清掃サービスを行うために雇用された者をいう。

#### ⑤所有者の義務

(a) 複数住戸建物の所有者は、適切な清掃サービスを提供しなければならない。

(b) 9 戸以上の複数住戸建物においては次のいずれかを行わなければならない。

(1) 所有者自身が居住している場合、自ら清掃サービスを行う。

(2) 管理員を配置する。

(3) 清掃サービスを 24 時間体制で、当局が承認する方法で提供する。

(c) 複数住戸建物の所有者または管理代理人は、建物内に管理員の氏名、住所（アパート番号を含む）、電話番号を記載した判読可能な標識を目立つ場所に掲示し、維持しなければならない。管理員が変更された場合、新しい標識は 5 日以内に掲示・維持すること。

高級マンションには、清掃サービスとは別に Concierge / Doorman がいるところもあるようだが、日本の「管理員」とは異なる。（注 2）

⑥住んでみて、日本と違うと感じた点をいくつかピックアップしてみよう。

#### 1. 洗濯機

高級住宅や高層マンションであれば地下などに洗濯機が備え付けられていることもあるが、一軒家では洗濯機があるところは多くなかった。

筆者が住んだ家にも洗濯機はなかったので、徒歩数分の距離にあるコインランドリーに行っていた。コインランドリーは有人の場合が多く、店員さんに洗濯から乾燥まで依頼することもできる（もちろん有料）。

#### 2. 空調

クーラーと暖房は完備されており、暖房はセントラルヒーティングであった。

暖房は、蒸気システムがメインらしく、街中で見かける白い蒸気はそのシステムが関係しているようだ。また、クーラーは窓に設置するタイプが多かったと記憶している。

#### 3. 公園が多い

#### 4. 地下鉄

#### 5. エンタメ

また、思わず足を止めてしまうようなストリートパフォーマンスに出会うことも多い。

（筆者が住んでいた 2000 年代のこを中心とした記事となっており、現在の状況とは異なる可能性があります。）

## 2. ■世界の住宅ローン比較 2026 年 7 月 10 日

[https://www.polus.co.jp/loan\\_plan/news/detail.php?ni=492#:~:text=%E3%81%97%E3%81%8B%E3%81%972021%E5%B9%B4%EF%BD%9E2022,%E5%AE%B6%E5%BA%AD%E3%82%82%E5%A4%9A%E3%81%84%E3%82%88%E3%81%86%E3%81%A7%E3%81%99%E3%80%82](https://www.polus.co.jp/loan_plan/news/detail.php?ni=492#:~:text=%E3%81%97%E3%81%8B%E3%81%972021%E5%B9%B4%EF%BD%9E2022,%E5%AE%B6%E5%BA%AD%E3%82%82%E5%A4%9A%E3%81%84%E3%82%88%E3%81%86%E3%81%A7%E3%81%99%E3%80%82)

### 要約

#### 1. 金利環境と国民性による住宅ローン選好の違い

アメリカは金利変動が大きく、借り換えも一般的なため固定金利が主流です。スイスと日本は長期の低金利を背景に変動金利が多いものの、スイスでは固定も一定の支持があります。ドイツは住宅を長期資産とみなす文化から固定金利が選ばれやすい点が特徴です。

## 2. 金利上昇局面での影響：韓国・ブラジル・トルコの事例

韓国は低金利期に変動金利が広がりましたが、急速な利上げで返済負担が増えています。ブラジルやトルコのように通貨が不安定な国では金利が極端に高く、固定金利が現実的でないため変動金利が主流です。物価上昇が激しい環境では住宅取得自体がインフレ対策として機能しています。

## 3. 金利選択は「将来の物価・為替・政策」をどう見るかで決まる

金利タイプの選択は通貨の安定性だけでなく、国民性や歴史的経験にも左右されます。日本では今後の金利が再び低下するのか、変動を繰り返すのか、高金利へ向かうのかといった長期的視点が重要です。物価や為替、日銀政策、自身のリスク許容度を踏まえ、最終的には自分で判断する姿勢が求められます。

### 概要

#### ①○アメリカ

歴史的に金利の変動が大きいこと、借り換えが一般的であることから固定金利が圧倒的に人気です。インフレ率を抑えるために数年前に急激に金利を上げたことは記憶に新しいところですが、アメリカ国民はそのような経験を過去何度もしているため、金利上昇を身近なリスクとして捉えているようです。また、住宅が投資対象として捉えられる側面もあり、比較的頻繁に売買が行われます。

#### ②○スイス・日本

長い間政策金利が非常に低かったため、金利上昇リスクが低いと判断されており、変動金利が人気です。日本は近年圧倒的に変動金利が人気ですが、スイスは固定金利も人気があるようです。安定した通貨ゆえの選択という意味では似ていると思います。なおスイスは6月に既にゼロ金利に戻っています。

#### ③○ドイツ

長期的な計画性を重要視する堅実な国民性から、固定金利が人気のようです。ドイツでは、住宅は投資対象という側面は薄く、子々孫々まで受け継がれる資産として捉えられていることも、長期的な安定性を考慮して金利を選択する動機になっているようです。なおユーロの政策金利は2024年前半に4.5%まで上がりましたが、今は2.15%まで下がっています。ユーロ圏でいうとフランスは固定金利、スペインは変動金利が主流といった具合に好みが分かれています。

#### ④○韓国

これまで低金利だったため、日本と同じく変動金利が圧倒的な人気でした。しかし2021年～2022年にかけて韓国もインフレ率が上昇し、それを抑えるために政策金利が引き上げられ、2021年には0.5%だった政策金利は2024年には3.50%まで引き上げられました。直近では利下げも行われているようですが、変動金利が多かったために住宅ローンの返済が重荷となっている家庭も多いようです。

#### ⑤○ブラジル・トルコ

通貨の価値が非常に不安定で（物価が急騰する）、特にトルコでは日本では考えられないような金利

が設定されています。

こんなに金利が高いのに変動金利が主流？と思うかもしれませんが、ここまでいくと固定金利がいくらなんでも高すぎて現実的な選択肢ではなくなる・・・という逆転現象が起きます。

それにしてもこの金利だとローンを組んで住宅を購入する人はいないのでは・・・？と思うかもしれませんが、お金の価値が非常に不安定（相対的にモノの価値が高い）なため、家という資産を所有することは、それはそれでインフレ対策になり、一定の需要があるということです。

⑥通貨のボラティリティ（変動率）が低く、物価が安定する国ほど変動金利が多いかという、一概にそうとも言えないことがわかります。

国民性や習慣、歴史的な背景によっても選択は変わってきます。

日本円は長らく低金利が続いてきましたが、今金利のある世界に戻りつつあります。

考えなければならないことは、これが一時的でまた超低金利に戻るのか、長期的に上がったたり下がったりするのか、はたまたこのまま超高金利まで上がるのかということです。

極端な話ですが、この先日本はトルコのような物価・金利になるという確信がある人がいたら、その人は絶対に今の金利で固定金利を選択するべきでしょう。

逆に、スイスのようにすぐにゼロ金利に戻ってまた超低金利が 30 年は続くと考えるなら、変動金利を選択するべきです。

もちろん将来どうなるかはわかりませんが、そのような長期的な視点をもって判断するということが大切だと思います。

- ・長期的な物価動向
- ・長期的な為替動向
- ・日銀の金融政策の方向性
- ・自分の金利上昇リスク許容度
- ・自分の住宅に対する考え方

これらの要素は相互に関連しています。

正解が無いことなので、色々な意見を聞きつつも、最終的には自分で判断するということが大切だと思います。

## 1. ■米富裕層トップ 1%過去 10 年で最高水準——米国の富の 3 割を保有 2026 年 2 年 6 日

[https://forbesjapan.com/articles/detail/91002?utm\\_content=order-7&utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=2868-daily](https://forbesjapan.com/articles/detail/91002?utm_content=order-7&utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=2868-daily)

### 要約

#### 1. 米国トップ 1%の富の集中が過去最高に到達

米国の最上位 1%が保有する富は 2025 年に 31.7%へ達し、統計開始以来の最高水準となりました。金融危機後の回復が速いことに加え、減税や独占的な市場構造が富の集中を押し上げています。

#### 2. 富の回復速度に大きな格差：上位 1%は急回復、下位 50%は長期停滞

リーマン危機後、上位 1%は短期間で資産を回復した一方、下位 50%は元の水準に戻るまで十年以上を要しました。コロナ禍でも上位層はすぐに増加基調へ戻ったのに対し、下位層は一時的に改善した

後、再び資産が減少しています。

### 3. 長期的トレンド：富裕層への集中が加速し、中間層は相対的に縮小

最上位 1%の資産シェアは 1989 年の 23%から現在は 32%近くまで上昇し、富の集中が進んでいます。その一方で、中間層にあたる上位 10%の一部や次の 40%層は資産割合を減らし、米国では格差拡大が長期的な傾向として定着しています。

#### 概要

①米国で最も裕福な人々の最上位 1%が保有する富の割合は、2025 年第 3 四半期に 31.7%という新記録に達した。

1989 年に記録が始まって以来の最高水準だ。

これは先週公表された米連邦準備制度理事会（FRB）の数字によるものだ。

②2025 年第 2 四半期と 2024 年第 4 四半期にも、31%以上で過去最高値がすでに更新されていた。

超富裕層の富は、金融危機や世界的な混乱といった打撃から回復するのが速い傾向があるためだ。

オックスファム（Oxfam）の最近の試算によれば、世界の億万長者の富も昨年、新記録に達し、ここ数年と比べて増加ペースが加速したという。

同団体は、この展開の理由として、富裕層向けの減税や、歯止めの利かない独占的な力を挙げている。

③米国では最上位 1%の純資産シェアが、純資産総額に占める割合で 2014 年以降ほぼ一貫して 30%を上回っている。

一方、上位 10%は現在、米国の富の 68%強を保有している。

これに対し、一般の米国人（資産階層の下位 50%）が握る米国の純資産は、わずか 2.5%にとどまる。

④世界金融危機後の大不況（グレート・リセッション）の期間中、最上位 1%の純資産シェアは 2009 年第 1 四半期に 27.4%まで低下し、2007 年に記録したそれ以前の高水準 29%から落ち込んだ。

しかし 2011 年初めまでには、最上位 1%の富は危機前の水準にすでに回復していた。

上位 10%では、2009 年第 3 四半期というさらに早い時期に同様の回復が見られた。

⑤一方、一般の米国人（資産階層の下位 50%）は、不況による損失を取り戻すのに 3.5 倍の時間を要した。

2007 年半ばにこの層が保有していた米国の富は（すでに乏しい）2%だったが、この水準に戻るまでに 2020 年半ばまでかかった。

FRB のデータには、意気消沈させる歴史的な断絶がはっきりと表れている。

⑥新型コロナウイルスのパンデミックも、上位 1%の富の増加に同様のへこみを生んだ。

同グループの純資産は、2021 年後半から 2024 年半ばにかけて底を打つ局面を経た後、今回報告されている新記録へと向かった。

下位 50%の富についていえるのは、より裕福な米国人ほどはパンデミックの影響を強く受けなかった点だ。危機の性質上、人々が自宅にとどまり、通勤が減り、旅行も減ったため、節約できたと答える消費者が多

かったからである。

下位 50%の純資産シェアは 2022 年半ばまでに 2.7%へ上昇し、グレート・リセッション前の水準を上回った。ただし、1990 年代の数値（約 4%）ほど高くなることはなかった。

ロシアによるウクライナ侵攻の世界的影響が、インフレや個人の株式投資への打撃を含め、世界経済と金融市場に悪影響を及ぼし始めた頃から、この層の富は再びごくわずかに低下し始めた。2.7%の高水準から、現在は 2.5%となっている。

⑦このデータは変動するものの、全体の流れは、富裕層がさらに富み、貧しい層がさらに貧しくなる方向にある。

1980 年代は実際、この展開の転換点でもあった。

当時、米国における最上位 1%の富は歴史的な低水準に達していたからだ。

OECD の推計によれば、それ以前、同層の純資産シェアは 1920～1930 年代には 45%という高水準にあったが、その後は低下していた。

⑧総じて FRB の数字が示すのは、米国の貧しい半分が国の富のごく一部を巡って奮闘する一方で、最上位 1%の層が最近、影響力を再び拡大しているということだ。

最上位 1%が米国の純資産に占める割合は、1989 年の約 23%から、最新の数字ではほぼ 32%へと上昇した。

⑨同時に、最上位から 2 番目の 9%の層は、相対的な意味で富を減らしており、1989 年の 38%から現在は 36.4%へ低下した。

さらに次の三番目の 40%の層は、純資産シェアが 1989 年の 35.7%から 2025 年半ばには 29.4%へと、いっそう大きく変化している。

これは、米国で富裕層と貧困層の格差が拡大し続けていることを示している。

(forbes.com 原文)

以上