

# 【岩見守和】

# マンション関係記事

## (2022年12月)



### 出所：岩見守和マンションレポート

- ・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。
- ・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。
- ・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。
- ・このレポートが皆様方のお役に立てば幸いです。

//////////////////////////////////////《 目 次 》//////////////////////////////////////

**マンションの犯罪**

13. ■ 男性所有のマンションの家賃滞納し退去命令 茅ヶ崎刺殺事件 2022年12月24日
12. ■ 現金1300万円盗む マンション女性(21)の部屋に侵入2人逮捕 2022年12月19日
11. ■ 他人名義で横浜のマンション借りる 稲川会系組員らに勧告 2022年12月19日
10. ■ 女性のあとをつけマンション侵入 玄関先でわいせつ未遂 .fnn 2022年12月9日
9. ■ 若い女性がかぎを掛けずに入浴・就寝も わいせつ・窃盗被害多発 2022年11月27日
8. ■ 寝ている女子高校生の尻を…マンション“侵入”の男 足立区 NTV2022年12月12日
7. ■ 駐車場地面に小型カメラ設置 マンション敷地内侵入男逮捕 2022年12月23日
6. ■ マンション侵入男3人逮捕「高級品がある家の情報をもらって…」 2022年12月7日
5. ■ ベランダに落とし物」と告げ鍵開けさせる 強盗容疑5人逮捕 朝日 2022年12月5日
4. ■ 6000万円出せ」江戸川区のマンションで現金強奪疑い 5人逮捕 TBS2022年12月5日
3. ■ 犯罪から身を守るための方法は？ マンションの防犯対策を紹介！ 2022年12月2日
2. ■ 身近に潜む“空き巣”窃盗団の「情報屋」って何!? 手口と対策 2022年12月8日
1. ■ 投げ銭で生活する男が怒りの生配信」マンション5階から消火器投げ 2022年12月1日

**マンションの火災**

10. ■ マンションの1室が全焼 1人けが 岡山市 2022年12月27日
9. ■ 「ベランダから煙が」相模原市のマンションで火災 消火活動中 2022年12月25日
8. ■ 横須賀市 マンションで火事 火元の部屋の男性死亡 2022年12月17日
7. ■ 台東区の高層マンション火事 住人「寝ていたら煙が充満」 2022年12月18日
6. ■ 仙台 マンションの1室を焼く火事 焼け跡から男性の遺体 2022年12月14日
5. ■ 札幌市白石区本郷通のマンションで火災 情報相次ぐ 2022年12月10日
4. ■ 宮崎市のマンションで火災 男性の遺体見つかる 2022年12月5日
3. ■ マンションの3階から火事 70代女性1人心肺停止 名古屋 2022年12月19日
2. ■ 調布市マンション火災 火元の部屋のベランダで遺体見つかる TBS2022年12月22日
1. ■ あわや大惨事 部屋の一部を焼くマンション火災 鳥取・米子市 2022年12月16日

**行政の動き**

6. ■ 国交省 マンション長寿命化促進税制が創設されます！ 2022年12月23日
5. ■ マンション長寿命化へ特例創設 大規模修繕で税優遇—政府・与党 2022年12月7日
4. ■ 老朽マンション、大規模修繕工事で固定資産減税へ来年度税制改正 2022年12月23日
3. ■ 築古マンションが新築に建替え決議の多数決要件緩和審議始まった 2022年12月21日

2. ■「品川区マンション管理適正化推進計画(素案)」に対する意見募集 2022年12月11日
1. ■市営住宅への入居、連帯保証人不要 来年4月から 沖縄・浦添市 2022年12月21日

#### 管理関係

6. ■マンション管理組合向け債券の応募=過去最多、金利引き下げ特典 2018年11月13日
5. ■マンションの管理方法とは？ 委託するときのポイントも解説 2022年12月26日
4. ■管理費UPは不可避？マンション住民襲う値上げ 長嶋 修 2022年12月23日
3. ■マンション管理組合の理事会はもう古い？ 第三者管理方式のメリット 2022年12月
2. ■「メリットしかない第三者管理方式」法律面のポイントや注意点 2022年12月19日
1. ■マンション管理組合は恐ろしいほど「情報不足」、改革の最善策は？ 2022年12月2日

#### マンションの裁判

5. ■手抜き工事 20年経てば修繕不要か リゾマン、ゼネコン提訴 産経 2022年12月25日
4. ■日影巡るマンション紛争再び 名古屋の保護者らが反対 朝日 2022年12月21日
3. ■ノーマスク理由の解雇は無効 マンション管理人が勝訴 共同通信 2022年12月5日
2. ■部屋「追い出し条項」違法 家賃滞納めぐり最高裁判決 朝日 2022年12月13日
1. ■五輪選手村マンション「晴海引き渡し遅れ賠償求める訴え却下 2022年12月15日

#### タワマン

4. ■タワマン節税判決！ 富裕層に必要な長期の「資産運用と節税対策」2022年12月13日
3. ■相続タワマン節税に課税強化 税務署に狙われやすい買い方”2022年12月15日
2. ■マンション評価、ルールと現実乖離「例外規定」で追徴、見直し声 2022年12月10日
1. ■もはや富裕層に逃げ場なし!? タワマン節税に国が「レッドカード」2022年11月30日

#### その他

7. ■老いるマンション 大規模修繕費用問題とは その解決方法は？ 2022年12月13日
6. ■超長期目ざすマンション再生への道 多摩ニュータウン向陽台団地 2021年5月27日
5. ■建物診断の費用相場は20?100万円！ 無料診断についても解説 2022年12月2日
4. ■「二重窓」の断熱効果はどれくらい？ 節約につながるの？ 2022年12月16日
3. ■「工事=うるさい」を変える 広がる“静かな工事” NHK 2022年12月1日
2. ■中銀カプセル「なぜ日本は世界的に有名な建物を守らないのか」2022年12月26日
1. ■宅急便の再配達率はなんと「11%強」!! 2022年12月20日

#### マンションの購入

4. ■金融緩和見直しマンション暴落起こっても、庶民の手には届かない 2022年12月23日
3. ■変動金利住宅ローンに潜む金利上昇「真の恐怖」、家計破綻突然に 2022年11月24日

2. ■ 黒田ショックで住宅ローン金利どうなる？ 悲劇起きない予測理由 2022年12月23日
1. ■ 老後にマンション購入後悔しないため準備する6選 4つの失敗理由 2022年12月16日

### マンションの販売動向

6. ■ 2023年マンション市場はどうか？ アゲント風吹く可能性 榊 2022年12月12日
5. ■ 都心マンション「局地バブル」崩壊現象長期化へ今や供給過多 榊 2022年12月26日
4. ■ 京都のマンション市場「御所バブル」購入は東京富裕層？ 榊 2022年12月5日
3. ■ 高止まりのマンション価格、何が起きている？ 三井不動産は 朝日 2022年12月17日
2. ■ 首都圏新築マンション価格、千葉県10・8%ダウン…23区は7・5増 2022年12月19日
1. ■ 首都圏、新築マンション増加へ 来年東京23区がけん引 共同通信 2022年12月21日

### 業者の動き

4. ■ 中央電力、マンションでの在宅避難を可能にするサービス提供へ 2022年12月21日
3. ■ 独自開発の環境配慮型コンクリート全面採用、長谷工 2022年12月15日
2. ■ エネチェンジ「マンションゼロプラン」、EV充電導入コスト抑える 2022年12月14日
1. ■ 大和ライフと理経、マンション居住者向けサービス VR 消防訓練 2弾 2022年12月13日

### 海外

14. ■ 官民を問わず住宅価格統計、文政権期では最大4倍の開き朝鮮日報 2022年12月24日
13. ■ 韓国で違約金を支払ったうえでマンション契約取り消す事例続出…2022年12月14日
12. ■ ソウル、悪化する住宅事情 半地下よりひどい半部屋マンション 2022年12月21日
11. ■ マンション15階から地上駐車車に伴侶犬放捨げる＝中央日報 2022年12月23日
10. ■ 暴動も起きた韓国のマンションバブル崩壊 鈴置高史 2022年12月20日
9. ■ マンション建設現場で一酸化炭素中毒 10人重軽傷＝韓国・坡州 2022年12月15日
8. ■ 高さ300メートル、80階建ての平壌タワーマンで高層階が嫌われる事情 2022年12月9日
7. ■ 金正恩氏、タワーマンション建設…でもトイレ最悪で死者続出 2017年3月27日
6. ■ 元恒大社員が語る投資商品の自爆営業と末路 朝日 2022年11月30日
5. ■ 公務員がマンションを売る奇妙な事態 バブル収束の一手 朝日 2022年12月1日
4. ■ 中国不動産の異変：3 恒大の「投資商品」、過大ノルマ 朝日 2022年12月1日
3. ■ 日本と同じ道歩むかも」バブル予測した専門家読む中国の未来朝日 2022年12月2日
2. ■ 中国不動産の異変：5 バブル崩壊、日本と同じ道も 朝日 2022年12月3日
1. ■ 「ゼロコロナ」徹底、「陽性疑い」で北京の高層マンション封鎖…2022年11月30日

## マンションの犯罪・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 13. ■ 男性所有のマンションの家賃滞納し退去命令 茅ヶ崎刺殺事件 2022年12月24日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/250988?display=1>

#### 概要

①神奈川県茅ヶ崎市で男性が男に刺殺された事件で、男が家賃を滞納し、男性の所有するマンションから退去を命じられていたことがわかりました。

今月20日、大阪府出身（50）が茅ヶ崎市の会社員・四方洋行さん（55）を刃物で刺し殺害したとして逮捕されたものです。

②容疑者は四方さんが所有する大阪市内のマンションに住んでいましたが、複数年、家賃を滞納し、今年10月に裁判所が容疑者に退去を命じていた。容疑者が自宅の退去を命じられたことで四方さんへの不満を募らせ犯行に及んだとみて調べています。

### 12. ■ 現金1300万円盗む マンション女性（21）の部屋に侵入2人逮捕 2022年12月19日

<https://m.stv.jp/news/stvnews/cs3pdu000000c344.html>

#### 概要

①札幌・南警察署は19日、住居侵入と窃盗の疑いで土木作業員の男（22）と建設作業員の男（20）を逮捕したと発表しました。

2人は10月7日から11日までの間、共謀して札幌市中央区にあるマンションの女性（21）の部屋に侵入して、現金約1300万円を盗んだ疑いが持たれています。

②男2人は仕事関係の知人で、ベランダから窓を割って侵入したということです。

当時、女性は旅行中で、旅行から帰ってきた際に被害に気づいて警察に通報し、付近の防犯カメラの映像などから男らの逮捕に至りました。

③建設作業員の男と女性は知人関係だということです。

余罪を含めて捜査している。

### 11. ■ 他人名義で横浜のマンション借りる 稲川会系組員らに勧告 2022年12月19日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-957607.html>

#### 概要

①神奈川県公安委員会は19日までに、県暴力団排除条例に基づき、解体業で指定暴力団稲川会系組員の男（52）に、暴力団である事実を隠すために他人名義を利用しないよう、会社員の男性（50）

に暴力団員に名義貸しをしないよう、それぞれ勧告した。

②男は、自身が住む目的で横浜市内のマンション1室を賃借するに当たり、2020年10月3日、男性の名義で賃貸借契約を締結させたという。

2人は建設関係の仕事現場で知り合った。

③11月24日、2人を詐欺容疑で、それぞれ横浜地検に書類送検した。

## 10. ■ 女性のあとをつけマンション侵入 玄関先でわいせつ未遂 FNN 2022年12月9日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/456441>

### 概要

①帰宅途中の女性のあとをつけ、マンションに侵入し、わいせつな行為をしようとした疑いで、派遣社員の男が逮捕された。

男(52)は2022年9月、東京・新宿区に住む女性(30代)のマンションに侵入し、玄関先で、女性にわいせつな行為をしようとした疑いが持たれている。

②2人に面識はなく、付近の防犯カメラに容疑者が帰宅途中の女性のあとをつける様子が映っていて、玄関で女性が気づき、悲鳴を上げたため、逃走したという。

## 9. ■ 若い女性がカギを掛けずに入浴・就寝も わいせつ・窃盗被害多発 2022年11月27日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/450617>

### 概要

①会社員容疑者(50)は、今月15日午前9時半すぎ、東京・杉並区で、20代の女性のアパートの部屋に侵入。女性の胸などを触るわいせつな行為をした疑いが持たれている。

逮捕容疑は、強制わいせつだ。

②当時、被害者の女性は寝ていたという。

すると、玄関から、ドアノブを回すような不審な音がしたとのこと。このため、女性が、起き出して、玄関に向かったところ、町屋容疑者と鉢合わせ。なんと、玄関のカギを掛け忘れていたのだ。

そのまま、女性は、抱きつかれて、押し倒された上で、胸やお尻などを触られたという。女性は、部屋の外に逃げ出した。そして、再び、自宅アパートに戻った後、110番通報したという。ところが、再び、ドアノブを回す音がしたそうだ。

驚いたことに容疑者が、現場に舞い戻ってきたというのだ。ただ、この時は、何も起きなかったとのこと。

③容疑者は、アパート近くの銭湯の“常連”だった。

普段、自転車を止めている空き地から、現場の部屋が見渡せていて、被害者の女性を狙っていたという。被害者の女性は、度々、カギを掛け忘れることがあったという。そこを狙われたことになる。

今回の事件の前にも、郵便受けから室内をのぞいたり、無施錠のドアから侵入したりしていたという。女性はひとり暮らしで、度々、カギをかけ忘れることがあったという。何とも不用心な話である。

④今や、多くのマンションで、エントランスにオートロックの扉が設置されている。

異常があれば警備員が駆けつけるセキュリティシステムを完備している家庭も少なくない。防犯意識は確実に高まっているのだが、“無施錠”のドア・窓を狙った事件は後を絶たない。

⑤新宿区のマンションの一室に侵入し、10代女性に、性的暴行をした疑いで、今月、コンビニ店オーナーの男が逮捕された。

女性は、玄関のカギを掛けずに、もしくは、カギを掛け忘れたまま入浴し、被害に遭ったという。このマンションのエントランスも、オートロック式だったそうだ。

当然、“無施錠”事件は、性犯罪に限らない。

⑥名古屋市では、先月、20代の女性が、玄関のカギを掛けずに、引っ越しの荷造りをしていて、強盗被害に遭っている。

容疑者のブラジル人の男らが逮捕されたが、現金およそ800万円など、被害はおよそ2300万円相当にのぼったという。

⑦実は、「空き巣」や「忍び込み」など、住宅・マンションで起こる窃盗事件のうち、最も多いのは、カギが掛かっていないドアや窓から侵入されるケースだ。

警察庁によると、おとし発生した被害のおよそ半分は、住宅・マンション・アパートともに、無施錠の窓・ドアから侵入されていたという。

⑧かつて、記者は、マンションの敷地内に侵入し、片っ端から、玄関のドアに“手をかけて”回る窃盗犯の話を聞いたことがある。たまたま“無施錠”の部屋に行き当たれば、そこに侵入するというのだ。オートロックや防犯セキュリティシステムの普及により、逆に、安心してしまい、心に“隙”ができている可能性はある。犯罪者が、その“隙”を狙っているのは間違いない。

## 8. ■寝ている女子高校生の尻を…マンション“侵入”の男 足立区 NTV2022年12月12日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/2e44f15d78854ece9a902d6dfa6e63b3>

### 概要

①東京・足立区のマンションの一室に侵入し、就寝中だった女子高校生にわいせつな行為をしたとして54歳の男が逮捕されました。

職業不詳容疑者は、先月、足立区内のマンションの一室に侵入し、10代の女子高校生の尻を触るなどのわいせつな行為をした疑いがもたれています。

②2人に面識はなく、当時、女子高校生は家に1人でいて、就寝中だったということですが容疑者は、無施錠だった玄関から侵入し、犯行に及んだとみられています。

女子高校生が目を覚まし、抵抗したため、その場から逃走しましたが、防犯カメラの捜査などから関与が浮上したということです。

## 7. ■ 駐車場地面に小型カメラ設置 マンション敷地内侵入男逮捕 2022 年 12 月 23 日

<https://www.sagatv.co.jp/news/archives/2022122311873>

### 概要

①小型カメラを設置する目的で、伊万里市内のマンションの駐車場に侵入したとして伊万里市に住む無職の43歳の男が、建造物侵入の疑いで逮捕されました。

②先月28日と今月1日に、伊万里市内のマンションの駐車場に侵入したとして、建造物侵入の疑いが持たれています。

駐車場の地面に2センチ四方の小型カメラを設置していたとみられていて、今月1日に男を目撃したマンションの住人や管理人などから「不審な男がいた」と通報があった。

容疑を認めている。

③男がカメラを設置した場所は駐車スペースで、タイヤが接触しないような場所に置いてあったということです。男は、県内在住の30代の女性に対し、メッセージアプリで長文のメッセージを複数回送るストーカー行為をしたとして、今月3日にもストーカー規制法違反で逮捕されています。警察はこの事件と関連があるとみて、動機などを調べています。

## 6. ■ マンション侵入男3人逮捕「高級品がある家の情報をもらって…」 2022 年 12 月 7 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/77725eadbaaa9c54fa82657c1b25a1acb5534d4a>

### 概要

①札幌市中央区のマンションに侵入して高級ブランドバッグなど約191万5000円相当を盗んだとして、男3人が逮捕されました。札幌市に住む24歳23歳23歳の3人。

②先月5日午後11時まえから、先月6日午後9時まえの間、札幌市中央区にあるマンションの2階にある部屋に侵入し、高級ブランドのボストンバッグやサングラス、財布などあわせて20点、約191万5000円相当を盗んだ疑いが持たれています。

当時、この部屋に住んでいた男性は留守にしていた、3人はベランダの窓ガラスを割って侵入したとみられています。

帰宅して被害に気付いた男性が、警察に通報して事件が発覚しました。

③2名の容疑者は、10月中旬に札幌市白石区のマンションの一室に侵入し、現金約458万円などを盗んだ疑いで先月逮捕されていて、警察は余罪の捜査や防犯カメラの解析などから3人を特定し、7日に逮捕しました。

④3人は概ね容疑を認めていて、「高級品がある家の情報をもらって盗みをした」などと話しているということです。

3人が知り合った経緯を調べるとともに、余罪についてもさらに捜査しています。

### 5. ■ベランダに落とし物」と告げ鍵開けさせる 強盗容疑 5 人逮捕 朝日 2022 年 12 月 5 日

<https://www.asahi.com/articles/ASQD555ZPQD5UTIL01N.html?ref=smartnews>

#### 概要

①アパートの一室に押し入って住人の男性から現金 1 万 6 千円や腕時計などを奪ったとして、警視庁は、東京都内や千葉、埼玉県内に住む 20～59 歳の男 5 人を強盗と住居侵入の疑いで逮捕し、5 日発表した。いずれも否認しているという。

②5 人は共謀して 9 月 16 日午後 6 時半ごろ、東京都江戸川区のアパート一室に侵入し、住人の男性（57）に刃物を突きつけ「おとなしくしろよ」などと脅迫。

男性の両手を縛り、目隠しした上で現金 1 万 6 千円や腕時計、ネックレスなどを奪った疑いがある。男性は 5 人について「面識がない」と話しているという。

③男らは事件前、男性宅のインターホンを鳴らして「マスキングテープをベランダに落としたので確認したい」などと告げて玄関の鍵を開けさせ、押し入った。

5 人のうち 22～59 歳の男 3 人が室内に押し入る実行役で、残りの 20 歳の男は現場までの運転役、48 歳の男は見張り役だったとみている。防犯カメラの捜査で 5 人の関与が浮上したという。

### 4. ■6000 万円出せ」江戸川区のマンションで現金強奪疑い 5 人逮捕 TBS2022 年 12 月 5 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2216940>

#### 概要

①東京・江戸川区のマンションの部屋に押し入り、現金 1 万 6000 円などを奪ったとして、警視庁は無職の男ら 5 人を逮捕しました。

千葉県市原市の無職（59）ら 5 人は今年 9 月、江戸川区のマンションの一室に押し入り、この部屋に住む 56 歳の男性に刃物を突きつけ、「大人しくしろ、6000 万円出せ」と脅し、両手を縛り、目隠しをしたうえ、財布から現金 1 万 6000 円などを奪った疑いもたれています。

②容疑者ら実行役の 3 人は男性に「部屋のベランダに物を落としてしまったので回収したい」とウソをつき侵入したということですが容疑を否認しています。

③警視庁は村井容疑者らが SNS の闇バイトを通じて知り合い、犯行に及んだ可能性があるとして、詳しいいきさつを調べています。

### 3. ■犯罪から身を守るための方法は？ マンションの防犯対策を紹介！ 2022 年 12 月 2 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-bohantaisaku>

#### 概要

①不審者に狙われやすいマンションは、外部から侵入しやすい環境であることが多いです。マンションの入り口が人に見られにくい場所である場合も注意が必要です。入り組んだ路地に面していたり、周囲が高い塀や樹木に囲まれていたりするケースが考えられます。

②玄関ドアだけではなく、窓からも不法侵入されないように注意が必要です。

窓については、防犯ブザーの設置が可能です。また、ベランダに人感センサーライトを導入することも可能です。

③マンション全体としても、居住者の防犯意識を高めていく必要があるでしょう。

共用部に不審者情報のチラシを貼ったり、注意喚起を促す看板・シールを掲示したりする取り組みが考えられます。また住民を対象とした、防犯意識や防犯設備のニーズを聞くアンケートを行うのも効果的です。調査結果によっては共用部にオートロックや監視カメラを設置するなど、具体的な対策につながる場合もあります。

## 2. ■身近に潜む“空き巣”窃盗団の「情報屋」って何!? 手口と対策 2022年12月8日

<https://news.tv-aichi.co.jp/single.php?id=556>

### 概要

①日本防犯学校学長の梅本正行さんにお話を伺います。

――住宅を狙う窃盗団の裏にいる情報屋、これはどういうことなんですか。

「裏にいる」というとなんとなく語弊があるんですが、完全に別組織として情報屋はあります。

もはや職業になってしまっています。個人、あるいは家族、その家の人に乗ってる車、その家の生業、こういったものを全部あらゆる手段を講じて集めて、それを必要に応じて、欲しい情報は売るといって情報屋という組織があります。

②愛知県警が押収した情報屋が実際に書いたメモを見ると、家族構成や部屋の間取り、予定、現金の置き場所まで書かれています。

細かい情報が漏れてしまっているということですか。

ある犯人が捕まってその自供でわかったのですが、本当に稀なケースですけども引っ越し業者でアルバイトしてる人間が、そういった情報を自分で集めて情報屋に渡したということも過去にはあります。

他にはいろいろな工事で人が家の中に入ったときに、同じようにそこに入った人から情報が外へ漏れたということもあります。これはもう防ぎようがないんです。はっきりいって誰か情報屋なのか、わからないですから。

③――私達ができることは情報を出さないこと、また違うことで気をつけないといけないということですか。

例えば引っ越しだったら、引っ越し作業中はちゃんと引っ越し作業をしている人たちの行動をちゃんと見るようにするというのも大事ですし、身近なところでいうと、意外と家の鍵をかけないだけじゃなく、郵便受けなどにも鍵がかかってないということがたくさんあります。

そのような郵便物から情報を取ったというケースもありますし、特に愛知県でたくさんあるのですが、洗濯物を外で干してあると、家族構成などが全部漏れてしまいます。

④また特に最近では新しい手口として、SNS から情報を取って犯行に及んだという事件が出てきています。これ

は気をつけていただかないといけません。SNS に載せるのであれば、帰った後に「ここ行きました」など後日に情報を出す。そのぐらい細心の注意を払った方がいいでしょうね。

⑤ — — 自分が油断しないように気をつけるというのが一番のポイントになりますか。

そうですね。ただ年中そんなことを考えたら本当にもうややこしくなってしまいます。

犯罪者がこの家はちょっと入りにくいという防犯対策をできるだけやった方がいいということです。

例えば敷地の中が全く見えない家は、泥棒にとって好都合の家になります。

また、今の時期は日が落ちるのは早いので、夕方になっても家が真っ暗だと留守だと思って入れてしまいます。

出かけるときからリビングの電気を点けて、明かりが外へ漏れるような工夫をしておく。

ガレージも車を出して空っぽになると留守かなと思われまから、真ん中に自転車を一台置いておく等、人がいる気配を出していくことで、犯罪者がパスをしていくような生活をする。これが大事です。

## 1. ■ 投げ銭で生活する男が怒りの生配信「マンション 5 階から消火器投げ」2022 年 12 月 1 日

[https://www.bengo4.com/c\\_1009/n\\_15327/](https://www.bengo4.com/c_1009/n_15327/)

### 概要

①今年 10 月に大阪地裁で行われた、ライブ型の動画配信を行っていた被告人の迷惑行為に関する裁判をお届けする。

（裁判ライター：普通）被告人は 30 代の男性。

②被告人はマンションの 5 階にある部屋の玄関ドアを傘や消火器などで殴打し、修復に 7 万円近くかかる損傷を与えた「器物損壊」の罪に問われている。5kg あった消火器は通路から外に放り投げ、1 階のトタン屋根を突き破った状態で発見された。

被告人は事件当時、動画配信者として視聴者からのいわゆる投げ銭で生活していた。そして事件当時、なんとこの器物損壊行為の様子も配信していたのだ。

③被告人は動画配信で収入を得る傍ら、生活保護を受給していた。

しかし、動画配信の収入を申告していなかったことから、公営住宅を追い出されることになる。

すると視聴者から、部屋を借りてあげるからそこに住むといいと提案される。その部屋が今回の被害現場だ。

被告人は荷物を移し、その部屋で 2 カ月ほど動画配信などを行いながら生活したという。しかし、被告人はその家も追い出されることになる。その視聴者が家賃を払っていなかったのだ。

被告人としてはこの一連の流れに立腹して犯行に及ぶことになったという。

④弁護士「視聴者から提供された家ですが、住み始めてからどうなりました？」

被告人「2 ヶ月で家賃滞納が発覚して、出ていくように言われました」

弁護士「その視聴者には連絡を取ったのですか？」

被告人「急に連絡が取れなくなりました」

弁護士「その後また引っ越しをするわけですが、そのとき何かありましたか？」

被告人「パソコンがなくなりました」「視聴者に盗まれたのか、大家に盗まれたのか、理由はわかりません」「警

察には契約者でないと防犯カメラは見せられないと言われ、大家にはそんなのは知らないと言われ、喧嘩になりました」「僕がキレたからか、元に戻されていました」

弁護人「事件当日の話を聞かせてください」

被告人「もう新しい部屋は決まっていたので、荷物を自身で移動していたのですが、その日はカギがかかっていました」

弁護人「動画配信をしていた理由はなんですか？」

被告人「前日までも荷物を運んでいる様子を配信していたからです」

弁護人「では、普段通りに行っていたわけで、暴れる様子を撮影するためでないですね」

被告人「はい、違います」

弁護人「ドアを壊している最中というのはどういう感情だったのですか？」

被告人「怒りの感情です」

弁護人「消火器を投げたとき、下に人がいるとは思いませんでしたか？」

被告人「思いませんでした。建物の間に投げたので」

⑤消火器を人に当たらないように配慮しつつも、投げるという衝撃的なことを行っている時点で動画映えを考えていたのではとってしまうのは邪推だろうか。

検察官「なんでカギが閉まってるの？というのはわかりますけど、ドアを叩く必要があります？」

被告人「ドアが開まることを教えてくれなかったりしたことへの怒りがあって」

⑥裁判官は、何の解決にもならない短絡的な犯行に酌むべき事情はなしとしながら、初犯であることなどを考慮し、懲役十月、執行猶予三年の判決を下した。

#### ⑦【ライタープロフィール】

普通（ふつう）：裁判ライターとして毎月約 100 件の裁判を傍聴。ニュースで報じられない事件を中心に YouTube、note などで発信。

趣味の国内旅行には必ず、その地での裁判傍聴を組み合わせるなど裁判中心の生活を送っている。

## マンションの火災・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 10. ■マンションの1室が全焼 1人けが 岡山市 2022年12月27日

<https://news.ksb.co.jp/article/14803076>

#### 概要

①27日未明、岡山市でマンションの1室が全焼し、この部屋に住む男性がけがをしました。午前2時40分ごろ、岡山市北区田中のマンションで1階の部屋から煙が出ると、別の部屋に住む男性から119番通報がありました。

②消防が約30分後に火を消し止めましたが、鉄筋3階建てのマンションの1室約25平方メートルが全

焼し、この部屋に住む男性(68)が手や顔などにやけどをしました。

命に別状はないということです。マンションの駐車場にあった車 2 台の一部も焼けました。

#### 9. ■「ベランダから煙が」相模原市のマンションで火災 消火活動中 2022 年 12 月 25 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/599772bf44df450cbb0e269d394e95f2>

##### 概要

- ①25 日午前 9 時前、神奈川県相模原市で「ベランダから煙が出ている」と 119 番通報がありました。
- ②6 階建てのマンションで、4 階の一室から出火したということで、消防車など 18 台が出動し、午前 9 時 50 分現在も消火活動が続けられています。

#### 8. ■横須賀市 マンションで火事 火元の部屋の男性死亡 2022 年 12 月 17 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/a2799d776e1c4de29f89fe3a326df93d>

##### 概要

- ①17 日午後 4 時半ごろ、横須賀市の 14 階建てマンションの 10 階部分で火事がありました。ポンプ車など 15 台が出動して消火にあたり、火はおよそ 2 時間後に消し止められましたが、この火事でマンションの一室が焼けたということです。
- ②この部屋に住む、41 歳の男性が病院に運ばれ死亡が確認されました。

#### 7. ■台東区の高層マンション火事 住人「寝ていたら煙が充満」 2022 年 12 月 18 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/460311>

##### 概要

- ①18 日午前 5 時前、台東区根岸の 14 階建てのマンションで、8 階の部屋から出火した。火は、およそ 1 時間半後に消し止められたが、住人の 20 代の男性が煙を吸うなどして、病院に運ばれた。
- ②男性は、「寝ていたら煙が充満していた」と話しているという。

#### 6. ■仙台 マンションの 1 室を焼く火事 焼け跡から男性の遺体 2022 年 12 月 14 日

<https://www.khb-tv.co.jp/news/14792529>

##### 概要

① 14日午後1時ごろ、泉区桂1丁目の6階建てマンションで「1階の部屋から黒い煙が見える」と住人から消防に通報がありました。消防がポンプ車など17台を出して消火に当たり、火は約1時間40分後に消し止められましたが、焼け跡から男性の遺体が見つかりました。

②この部屋の住人とみて身元の確認を進めるとともに、出火原因などを調べている

#### 5. ■札幌市白石区本郷通のマンションで火災 情報相次ぐ 2022年12月10日

<https://newsdigest.jp/news/86f9e1df-89bb-477b-8e80-56de2d489ed3>

##### 概要

①10日18時35分頃から、北海道札幌市白石区本郷通6丁目付近のマンションで火災の目撃情報が相次いでいる。

②黒煙が上がっているとの情報もある。(JX通信社)

#### 4. ■宮崎市のマンションで火災 男性の遺体見つかる 2022年12月5日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/mrt/221638?display=1>

##### 概要

①5日午前3時ごろ、宮崎市吾妻町のマンションの住民から「4階から警報音がなっている。煙は見えないが焦げくさい」と警察に通報がありました。

この火事で寝室の壁と床の一部が焼け、部屋からは男性1人が意識不明の状態で発見され、その後、死亡が確認されました。

②遺体はこの部屋に住む男性とみて身元の確認を急ぐとともに、出火原因を調べています。

#### 3. ■マンションの3階から火事 70代女性1人心肺停止 名古屋 2022年12月19日

<https://www.nagoyatv.com/news/?id=016589>

##### 概要

①午前3時30分ごろ、名古屋市熱田区のマンションの3階から「火が出ている」と消防に通報がありました。

②消防車など17台が消火活動にあたり火は約1時間後にほぼ消し止められましたがこの火事で、火元とみられる部屋から70代とみられる女性1人が心肺停止の状態で見つかり、病院に運ばれたということです。

## 2. ■調布市マンション火災 火元の部屋のベランダで遺体見つかる TBS2022年12月22日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/246035?display=1>

### 概要

①きょう午前7時25分ごろ、調布市緑ヶ丘のマンションで「ガスコンロが燃えている」とマンションの住人から119番通報がありました。

消防車など16台が出動し、火はおよそ40分後に消し止められましたが、5階建てマンションの3階の一室20平方メートルが焼けました。

②火元の部屋のベランダから性別不明の遺体が見つかり、身元の特定を急ぐとともに出火原因を調べています。

## 1. ■あわや大惨事 部屋の一部を焼くマンション火災 鳥取・米子市 2022年12月16日

<https://www.fnn.jp/articles/TSK/459531>

### 概要

①12月15日米子市河崎の3階建てマンション「ラフェスタ河崎」で午後4時50分ごろ近くに住む人から「マンションの1階から炎が見える」と消防に通報がありました。火は約30分後に消し止められましたがこの火事で台所の換気扇とガスコンロのホースが焼けました。

②この火事で出火元の部屋に住む60代の男性が煙を吸い込み米子市内の病院に搬送されましたが命には別状ありませんでした。

マンションの他の部屋への類焼はなくこの男性以外けが人もいませんでした。詳しい出火原因を調べています。

## マンションの防災・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

## 2. ■川崎のマンション自主防災組織 台風19号教訓に活動強化 2022年12月18日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-957254.html>

### 概要

①川崎市高津区のマンション「溝の口ガーデンアクアス」（855世帯）の住民でつくる自主防災組織が、2019年の台風19号（東日本台風）による被害を教訓とし、取り組みを強化している。

11月には地元消防署と連携して防災訓練を実施。住民や地域と関係を築き「いざ」に備える。

②同マンションでは、東日本大震災をきっかけに住民の防災意識が高まり、管理組合が中心となって16年6月に自主防災組織が発足。住民約10人がメンバーとなり、毎年防災訓練などを行っている。災害時に、

住民が玄関のドアに貼って無事か要救助かを知らせる 2 種類のステッカーも作製して全世帯に配布し、訓練で活用している。

③住民の意識をさらに高めたのは、19 年の台風 19 号だった。

多摩川が氾濫し市内のマンションでも浸水被害が発生、部屋にいた住民が死亡したほか停電、断水が起き、復旧に時間がかかったケースもあった。

## 1. ■ マンション住民の高齢化で防災どう変わる？ つつじが丘の取り組み 2022 年 12 月 22 日

<https://suumo.jp/journal/2022/12/22/192380/>

### 概要

①東京都調布市のつつじが丘ハイムは、コミュニティの再構築と自主防災力の強化に取り組み、その活動が「マンション・バリューアップ・アワード 2021」防災部門の部門賞に加えグランプリを受賞しました。

②調布市郊外にあるつつじが丘ハイムは、1972（昭和 47）年に建設された、築 50 年の大規模分譲マンションです。

奮闘したのは、第 49 期の理事会メンバーです。

自主防災会を組織し、活動内容をまとめた自主防災会組織活動マニュアルと、居住者用の防災マニュアルの作成に取り組みました。当時、理事長を務めた久保田潤一郎さんと現理事長の大谷浩彦さんに伺いました。

③つつじヶ丘ハイムには 4 棟に 443 世帯が入居している。49 期の 22 名の理事会メンバーを中心に行われた。

理事会が最初に取り掛かったのは、先代の理事長が発案した「安否確認マグネット」の配布です。「安否確認マグネット」は、大規模地震の発生時に、居住者の安否状況を把握するための表示板で、マグネットの表面には「無事です」、裏面には「救助求む」と書かれています。配っただけでは機能しないのでは？ と理事会で議論になったんです。安否確認マグネット以前にも防災の備えはしてきましたが、それらをつなぐ方針や活動マニュアルがありませんでした。自主防災組織と支援組織をつくり、安否確認マグネットと連動させようと取り組みがスタートしました」（久保田さん）

④防災対策と同時に課題となっていたのは、つつじが丘ハイムのコミュニティの衰退です。

1990 年代までは、住民サークルや子ども会などのコミュニティ活動が盛んでしたが、2010 年代から高齢化が進み、住民同士の交流が減少。久保田さんも、顔見知りが少なくなり、敷地内で挨拶しても名前がわからない人が増えたと感じていました。

「支援活動を継続させるには、居住者が共に支え合えるコミュニティの再構築が必要でした。お互いに困ったとき声をかけあうハイムに戻したいという思いでした」（久保田さん）

⑤しかし、居住者名簿の情報は、ほとんどが入居時に提出されたまま。

そこで、2020 年 9 月に、安否確認マグネットの配布と共に、組合情報誌「ハイムエコー」で、居住者名簿を更新することを告知。10 月に居住者名簿の整備を行いました。

「結果は、75歳以上の占める割合が18.4%と予想以上に高齢化が進んでいました。

同時に、災害時に支援が必要か確認したところ、支援要望が115件あり、災害時の支援が重要課題になったんです。

募集した災害支援ボランティアには、18名が登録してくれて、居住者が共に支え合うコミュニティづくりの第一歩となりましたが、登録してもらっただけでは機能しませんから、支援活動組織をつくり、マニュアルづくりを開始しました」（久保田さん）

⑥2021年4月から、久保田さんは、災害時の支援活動マニュアルと居住者用のマニュアルの原案を作成し、検討会のメンバーと議論を重ねました。

「毎月3回ほど、皆の知恵を集めて話し合いました。東京都や調布市の防災マニュアルを参考にしようとしたんですが、当マンションは、支援を受ける方もする方も高齢者。対応が難しい人命救助活動や、細分化した班分けは、当マンションの実情に合わないの、そのままは使えません。支援活動に携わる人たちの安全を確保しながら居住者を1～2週間ケアできる体制づくりに努めました」

⑦6月に理事会の合意を経て、自主防災会を設置。

原案に理事会での意見を加えた自主防災会支援活動マニュアルが完成しました。組織は、自主防災会本部のほか安全確認グループ、物資グループ、情報グループの4班で構成されています。

居住者名簿をもとに、被災時に支援メンバーが各戸を見まわり、確認シートに安否を記入。緑色は、名簿更新時に支援を要望した住戸で、特に丁寧に確認することになっている（写真撮影／田村写真店）

⑧苦労したのは、管理組合として前例のなかった災害ボランティア保険への加入です。

「マニュアルを作成する過程で、災害支援メンバーが安心して活動するため傷害保険は不可欠と判断して加入を検討しましたが、大変苦労しました。

まず、社会福祉協議会のボランティア保険に問い合わせましたが、マンションの管理組合は対象外。次に、複数の保険会社に該当する保険を調べてもらいましたが、天災時のボランティア保険はないという回答でした」

（久保田さん）それでも管理事務所を通じて粘り強く複数の損害保険会社と交渉を重ね、その中の1社と特約で「災害ボランティア保険」に一人当たり400円で加入することができました

⑨理事会で進めたのは、災害対応自動販売機（災害や緊急事態で停電になった場合でも、一定の操作により、被災者に飲料を無償提供することができる。）の設置です。

2020年度の理事会でも議題に上がっていましたが、「空き缶やペットボトルが散乱するのではないか」「居住者以外の利用者が敷地内に入るのは物騒では」と否定的な意見が多く、設置が見送られていました。

「2021年度は、とにかく居住者の声を聞いてみよう。お試し設置期間を設けて、居住者の意見を募ることにしました。

期間中にアンケートを実施したところ、91名から回答があり、『設置してもよい』が87%で、理事会メンバーが想定していた否定的な意見はほとんどありませんでした。

この結果をもとに総会に提案し、設置の承認を得ることができました。また、ハイムエコー（組合情報誌）には、賛成・反対両方の意見を掲載し、設置に至るまでの過程を知ってもらえるように工夫しました。普段は普通の自動販売機ですが、災害時には、管理事務所にある鍵で開けられるようになっており、内蔵している600本の飲料を居住者に無料で配布します」（久保田さん）利用率は高く、電気代はまかなえている。

「敷地内にあり便利」という声のほかに「夜間の灯りが防犯上いい」という予想外のメリットも（写真撮影／田村写真店）

⑩さらに、防災用品と防災備蓄品の見直しを行い、自主防災会組織用の防災用品と、全居住者用の防災備蓄品を購入し保管しました。

「防災用品には、被災時に携帯電話やメールが使用できない状況を想定して、800m先まで声が届くメガホンを加えました。

『支援のボランティアができる人は、集まってください』、『飲料水と食料を配ります』とメガホンで知らせます。居住者用には、2Lの保存飲料水3本とアルファ米2食分、羊羹1箱を用意しました。買い替えは、賞味期限前に行い、古いものは、全戸に配布して災害時の支援活動内容をPRして理解を深めてもらう計画です」（久保田さん）

倉庫に保管されている飲料水と携帯トイレ。A棟B棟の倉庫で2Lのペットボトルをそれぞれ600本ずつ備蓄（写真撮影／田村写真店）

⑪新たにわかったこともありました。

つつじが丘ハイムには、敷地内の洗車場3カ所に井戸水が給水されていますが、井戸が掘られた理由は誰も知りませんでした。ところが調べてみると、「阪神・淡路大震災が起きた後、1996年に水道停止時の給水用として井戸が掘られた」という記録があったのです。その際購入された井戸水給水用の非常用発電機も見つかりました。

⑫その後、2021年6月から、「つつじが丘防災マニュアル」の作成に着手し、10月に居住者が自らの命を守る行動（自助）と自主防災組織の支援活動（共助）をまとめた冊子が完成。

全戸に配布されました。

大規模地震発生時の初動活動は、次のように想定しています。

- ・自主防災会本部を立ち上げ、理事会メンバーと災害支援ボランティアメンバーを招集。
- ・安全グループの支援メンバーが、ドアに貼られた安否確認マグネットを確認し、被害状況や支援依頼内容を把握する。
- ・情報グループは、安全確認グループから受けた被害情報、支援内容などをまとめ、本部へ報告する。
- ・本部の指示の下に、要支援者に支援を行い、飲料水や非常食などの配分や配布を行う。

⑬「つつじが丘ハイム防災マニュアルには、被災状況や支援依頼内容を把握するための『支援依頼シート』『お困りごとシート』『留守宅への連絡依頼シート』が切り離して使えるようになっています。

マグネットに挟んでもらい、安否確認時に回収し、居住者全員の状況を把握します。

また、危険な支援活動や二次災害を防ぐために、支援可能な活動と支援が難しい活動を明記しています。例えば、消火器で対応できない規模の消火活動や倒れた家具に挟まれた住民の救出活動は、支援が難しいと明記しています。居住者からは『どんな支援があるのかわかりやすい』、支援ボランティアからは『支援活動時にどう対応すればよいか理解できた』という声が寄せられました」（久保田さん）

⑭災害支援ボランティアメンバーについては、防災マニュアル配布時に2回目の募集をして合計28名の方が登録されました。

そして、登録者を対象とした説明会を開催した際の参加者の声が今後の支援メンバーを募るうえで発想の

転換になりました。

11月にはコロナ禍で中止していた防災訓練が再開され、46人の居住者が参加。いずれは、避難訓練を行い、被災時の動きをシミュレーションしたいと考えています。

## 行政の動き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 6. ■国交省 マンション長寿命化促進税制が創設されます！2022年12月23日

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000225.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000225.html)

#### 概要

①本日閣議決定された令和5年度税制改正の大綱において「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」(マンション長寿命化促進税制)の創設が盛り込まれました。

※今回の措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります。

#### ②内容

○ 管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額されます。

○ 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定めることとなります。

#### ③【対象マンション】

○ 築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること

○ 長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること

○ 長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

#### ④【対象工事】

○ 令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

⑤（別紙）長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001580049.pdf>

### 5. ■マンション長寿命化へ特例創設 大規模修繕で税優遇—政府・与党 2022年12月7日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2022120700111&g=pol>

#### 概要

①政府・与党は7日、大規模修繕工事を行ったマンションの固定資産税を減額する特例措置を創設する方向で調整に入った。

建築から長い年数が経過したマンションの急増を見据え、管理者に長寿命化に向けた工事を促す狙い。今

月まとめる 2023 年度税制改正大綱に盛り込むことを目指す。

②特例措置は、自治体による認定を受けたマンションなどが対象。

外壁の補修など長寿命化に向けた大規模修繕工事が完了した場合、建物部分について翌年度分の固定資産税を 3 分の 1 減額する。

期間は 23 年度から 24 年度末までの 2 年間。

③修繕積立金が不足し、必要な工事が実施されなければ、外壁がはがれ落ちるなど危険が生じる恐れがある。適切に管理されずに放置されれば、行政代執行による自治体の費用負担増につながりかねない。政府・与党は、こうした問題を未然にめ、税制上の支援措置が必要と判断。マンション管理者に修繕積立金の確保や工施を促すとともに、優良な中古物件の流通を図り、住宅市場の活性化につなげるもある。

#### 4. ■老朽マンション、大規模修繕工事で固定資産減税へ来年度税制改正 2022 年 12 月 23 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQDR6QZQQDRULFA029.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①老朽化したマンションの修繕工事を促すため、政府は一定の条件を満たせば、建物の固定資産税を減額する。23 日に閣議決定した来年度の政府税制改正大綱に盛り込んだ。

②対象は築 20 年以上で 10 戸以上のマンション。2 回目以降の大規模修繕工事で、屋根と床の防水、外壁の塗装が含まれ、2023～24 年度に完了することが条件だ。

③100 平方メートル分までの建物の固定資産税が 6 分の 1～2 分の 1 減額される。減税の割合は今後、自治体の条例で定められる。

#### 3. ■築古マンションが新築に建替え決議の多数決要件緩和審議始まった 2022 年 12 月 21 日

<https://toushi.homes.co.jp/column/lifull-homes-investment/beginner568/>

##### 概要

①2022 年 9 月 12 日に開催された法制審議会第 196 回会議にて、法務大臣から「区分所有法制の見直しに関する諮問第 124 号」が発せられました。

- ・多数決割合を単純に引き下げる
- ・一定の客観的要件（耐震性不足など）を満たした場合に多数決割合を引き下げる
- ・多数決割合を全員合意で緩和することを認める

など。

被災区分所有建物についても変更決議や復旧決議の多数決要件の緩和が検討されています。

②今回の配布資料の中では、公的機関関与の下で所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外す

る仕組みや、出席者の多数決による決議を可能とする仕組み作りについて検討されています。

③その他、区分所有建物管理の円滑化、被災・老朽化した区分所有建物再建の円滑化に向けて、共用部分の変更決議要件の緩和や新たな財産管理制度、多数決による建物・敷地の一括売却や一棟リノベーション工事などの仕組みなども検討されています。

新設の「区分所有法制部会」にて審議、その後改めて法制審議会の総会で審議するとされました。

④国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査結果（平成 31 年 4 月 26 日公表）」

所在不明・連絡先不通の空室があるマンションは 3.9%。

その内、マンションの総戸数に対する所在不明・連絡先不通の住戸が 20%超のマンションが 2.2%。

所在不明・連絡先不通の戸数割合を築年数別に見てみると、築年数が古くなるほど所在不明・連絡先不通の割合が増えていることが読み取れます。

今後も区分所有法に関する審議を見守っていきましょう。

## 2. ■「品川区マンション管理適正化推進計画(素案)」に対する意見募集 2022 年 12 月 11 日

[https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/contentshizon2022/shina\\_mansion\\_gaiyo.pdf](https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/contentshizon2022/shina_mansion_gaiyo.pdf)

### 概要

①計画期間の 5 年間の間に、区内分譲マンション 250 棟が認定を取得することを目標

②内容

- 登記等に基づき、所在や棟数の基本情報の収集に努める。
- 管理組合や区分所有者に対して、マンションの管理状況等の実態把握を目的とした調査を計画期間内に実施することを検討する。
- マンション管理適正化指針に即した助言・指導
- マンション管理・修繕に関する相談窓口の設置、専門家の派遣
- 管理組合向けのマンション管理セミナー等の開催
- 管理組合が行う環境に配慮した工事やバリアフリー化を含む改修工事の費用の一部助成
- マンション防災アドバイザーの派遣

## 1. ■市営住宅への入居、連帯保証人不要 来年 4 月から 沖縄・浦添市 2022 年 12 月 21 日

<https://ryukyushimpo.jp/news/entry-1635612.html>

### 概要

①沖縄県浦添市議会（比嘉克政議長）は 20 日の 12 月定例会最終本会議で、市営住宅の入居の際に求めていた連帯保証人を不要とする条例改正案を、全会一致で可決した。

来年 4 月 1 日以降に入居する世帯に適用される。

条例改正によって今後、身寄りのない高齢者やひとり親世帯などが入居しやすい環境になる。

②浦添市には現在、内間、前田、安波茶の3カ所に市営住宅（全268戸）がある。

従来の条例では入居者と同程度の収入を有する連帯保証人1人を求めている。

改正条例では、連帯保証人ではなく「緊急連絡人」を求めている。緊急連絡人は親族である必要はなく、家賃代納の義務もない。

③県内では昨年からは県司法書士会が保証人廃止を求める陳情を市町村議会に提出。

同会の働きかけもあり、本年度から各市町村で廃止の動きが広がっている。

22年度から連帯保証人を廃止したのは那覇、豊見城、糸満、与那原、八重瀬の5市町と県が保証人の廃止を決めた。

## 管理関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 6. ■ マンション管理組合向け債券の応募＝過去最多、金利引き下げ特典 2018年11月13日

<https://www.housenews.jp/executive/14919?amp=1>

#### 概要

①住宅金融支援機構はこのほど、2018年度マンション管理組合向け債券「マンションすまい・る債」の募集結果として、対前年度比12.2%増となる9万4614口、473億700万円の応募があったと公表した。応募組合数は1.4%増の1853組合で、組合ごとの平均応募口数は前年度より4.9%多い51.5口となった。2000年度の制度開始以来、最多応募口数となった。

②築年数の長いマンションでは、応募が増加傾向にあるほか応募理由として金利引き下げ特典を積み立て理由とする組合が多いこともわかった。

### 5. ■ マンションの管理方法とは？ 委託するときのポイントも解説 2022年12月26日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-houhou>

#### 概要

①国土交通省の「マンション総合調査」では、マンションの管理事務をすべて管理会社に委託している管理組合が全体の74.1%を占めています。

マンション管理は3つの方法から選べる

#### 【1】自主管理方式

行う業務の種類が非常に多いので、自主管理方式は小・中規模で店舗や賃貸部分がないマンションが適しているといえます。

## 【2】全部委託方式

最大のメリットは、管理組合の業務負担が大幅に減少する点です。

また、管理の品質が管理組合の熱意や居住者の意識に左右されづらい点もメリット。

居住者の数が多く、ライフスタイルが多様で居住者同士の連携が難しい大規模なマンションは、全部委託方式を検討してもよいでしょう。

## 【3】一部委託方式

管理費に割ける予算や管理業務に携われる組合員の人数など、それぞれのマンションの実態に即して委託する業務を選べる点がメリットです。

たとえば、専門的な知識や技術を要する設備の保守・点検や、日常的に行わなければならない受付業務など、管理組合が行うには負担が大きい業務のみを委託し、共用部分の日常清掃は管理組合員が持ち回りで行います。

どの業者に委託するかを業務の種別ごとに選定できる点もあります。業務ごとに契約内容を吟味して契約すれば、予算の削減やサービス品質の向上も見込めます。

### ②自主管理方式の注意点

#### 【1】資産価値が下がる可能性がある

#### 【2】人材確保が難しい

これまで自主管理方式を続けてきたマンションでも、居住者の高齢化などにより人材の確保が難しくなることも。予算だけではなく、人材確保の観点からも、本当に自主管理方式を続けていけるかを検討しましょう。

### ③一部委託・全部委託方式の注意点

#### 【1】ランニングコストが発生する

管理手数料の価格については全部委託方式は一部委託方式と比較して、管理会社に支払う費用も割高になります。

#### 【2】適切に管理されているか把握しにくい

特に全部委託方式の場合は、必要のない管理まで依頼している場合もあるかもしれません。

不要な業務の委託を解約すれば、管理手数料を抑えられる可能性もあるため、管理内容は定期的に確認したいですね。

### ④管理委託をする際のチェックポイントは4つ

#### 【1】管理手数料

マンションの規模によっても管理費は上下します。

専属のコンシェルジュがいたり、宅配ロッカーがあったりといったように、サービスや設備が充実したマンションでは管理費が高くなる傾向です。

#### 【2】管理物件の入居率

#### 【3】サービス内容

管理会社によっては、管理組合の業務の一部だけを請け負っていたり、受託業務をさらに外注したりしている場合があります。

一方、設備の異常に対する365日24時間体制での監視など、独自のサービスを提供している管理会社

などもあるため、金銭面だけではなくサービス内容の充実度も吟味しましょう。

#### 【4】担当者

信頼できる担当者であれば、トラブルが発生しても気軽に相談できます。

⑤マンションの状況に合わせた管理方法の選択をそれぞれの管理方法に長所と短所があるため、予算や人手などの状況に見合った方式が何かを検討しましょう。

### 4. ■管理費 UP は不可避？マンション住民襲う値上げ 長嶋 修 2022 年 12 月 23 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/641185?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/641185?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

#### 概要

①昨今は、日々の出費部分である「管理費会計」区分の収支がマイナス、赤字に陥る可能性が生じている。原則として値上げを想定してこなかった管理費会計区分に値上げの危機が迫っているのだ。

②管理費会計が赤字になる 3 つの理由

【要因 1】駐車場の契約台数の減少

【要因 2】電気料金の高騰

【要因 3】人件費高騰などによる管理委託費の値上げ

③取るべき対策にはどんなものがあるのだろうか。

【要因 1】

空いている駐車場を外部に貸し出す「外部貸し」や利用者の確保を業者に一任する「サブリース」などの対策が考えられる。

ただ、車離れが今後も加速していくことを考えると、一時的な対策に過ぎない。

例えば機械式駐車場では機械の一部を減築し、平置きにするなどして動力となる電気代、メンテナンス代、長期的な維持修繕費の削減を図るなども並行して行っていく必要があるだろう。機械式駐車場減築は一例だが、共用設備としての駐車場のあり方を再考しなければ根本的な解決は難しい（駐車場の減築は、付置義務台数などの確認が必要）。

【要因 2】

電気料金高騰では、使用電力の瞬時値・最大需要電力であるデマンド値を意識して使用することをおすすめする。

業務用や高圧電力の電気料金は、30 分間に消費された電力の平均値をもとに料金を決めるデマンド契約となっている。30 分間単位の平均値が最も大きかった値が月間の最大需要電力（デマンド）とカウントされる。さらには過去 1 年間（その月と前 11 カ月）の最大需要電力（デマンド値）のうち、最大値が基本料金計算のもとになる。

要するに一度でも大きなデマンド値を出せば、それが年間契約料金のベースになってしまう。

各階にある共用部のエアコンを一斉につけるのではなく、フロアごとにつけていくなどの工夫により、電気使用量が突出して大きくならないような配慮が必要だ。

デマンドコントロールが契約電力を抑えるカギになる。

電気料金を含めたコスト削減には、共用設備のスリム化も一案であろう。

例えば共用部分のエアコンを一部廃止し、全体の台数を減らすことができれば、電気代はもちろんフィルター清掃代、メンテナンス代の削減にもつなげられる。

一時、電気料金削減の有力手段として注目されていた新電力だが、現状は東京電力など既存の電力会社の価格を上回っており、急な事業撤退を行う会社も散見される。

メリットデメリットを含め、慎重に判断することが大切だ。

#### 【要因 3】

値上げ要請を受け入れ、値上げやむなしというような形になった場合には、仕様見直しによる余剰部分の削減にも踏み込んでいく必要がある。

例えば人員の勤務時間短縮や人員数の削減なども検討せざるを得ない。

④これからの管理組合の運営においては、分譲当初設定のままの共用設備や管理費をベースに考えているだけでは、もはや続かないという局面に突入しつつある。

管理費負担や共用施設の管理そのものが、中古市場での足かせとなり、場合によっては「資産価値」にも関わってくることになる。

マンションの区分所有者同士が協力し、管理組合として「譲れること、譲れないこと」を含めたスタンスを打ち立て、自分たちの住まいであるマンションを守っていかなければならない時代がきている。

### 3. ■ マンション管理組合の理事会はもう古い？ 第三者管理方式のメリット 2022年12月

<https://gendai.media/articles/-/103531?page=1&imp=0>

#### 概要

①最近では、大手の分譲会社が販売する新築マンションなどで、そのマンションの管理会社がこれまでの管理組合の理事会に代わって、マンションを維持管理するという「第三者管理方式」という新しい形式の管理方法が広がっている。

また築年数の経過した古いマンションなどでも、管理組合の役員のなり手がいないことで、「第三者管理方式」を導入しているマンションもここ最近増えています。

②「三者管理方式」とは管理組合の運営を「管理会社」や「マンション管理士」などの第三者に委ね、理事長あるいは役員として就任してもらうことで、役員の不足を補ったり専門家を外部から調達するという方式のことです。

要するに、「マンションの管理会社が理事長も兼ねてしまう」というイメージです。

③「第三者管理方式」を導入することで、理事会そのものがなくなるので、組合員やその家族が順番に理事や監事になる義務から解放されるというメリットがある管理会社にとっては、一般的に、理事会出席や資料作

成の対応業務がなくなりますので、フロント社員の可能な仕事量が 1 人当たり 8～20 物件くらいだったとすると、その倍の 16～40 物件くらいのマンションを担当することが可能になると考えられ、管理会社の効率化、人手不足解消にもなります。

管理委託費用が少し安価になるということも聞き及んでいます。（松本 洋マンション管理士）

## 2. ■「メリットしかない第三者管理方式」法律面のポイントや注意点 2022 年 12 月 19 日

<https://gendai.media/articles/-/103449>

### 概要

①区分所有法第二十五条では、「区分所有者は、規約に別段の定めない限り集会の決議によって管理者を選任し、又は解任することができる」と規定されています。

ですから、管理者（理事長）が総会で選任されれば区分所有者でない者でも誰でもが管理者になることができるのです。

②国土交通省が公表しているマンションの標準管理規約では管理組合は、建物・敷地などの管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員要件をそのマンション区分所有者であることとしていますが、区分所有法ではそれを要件としていません。

③理事会は標準管理規約第 51 条の規定で区分所有法には理事会についての規定がないので、理事会を設置しなくても法的には問題ないといわれています。

④区分所有法第四十三では、管理者は、「毎年一回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならない」という規定があるので、理事会がなくなっても、毎年開催される総会（集会）はなくなりません。

それでも、委任状や議決権行使書で賛否を伝えることができるので総会に実際に出席しなくても区分所有者として責任は果たすことができます。

⑤管理者である管理会社が自らの会社の管理委託契約更新を総会に上程し、自らを管理者候補者として総会に上程することは、管理会社と管理組合との契約は双方代理となり利益相反にならないのかというご相談は多く寄せられています。

これについては、管理会社を管理者とする承認及び管理者業務の委託契約締結承認が、総会において適切になされていれば基本的には問題ないという回答が出ています。（国土交通省平成 24 年 1 月マンションの新たな管理方式の検討 第三者管理者方式に関する主な相談事例 5 から）

⑥国土交通省の平成 30 年度のマンション総合調査では委任状、議決権行使書を除く実出席率は 32.9%と低く、総戸数規模別では、総戸数規模が大きくなるほど実出席率が低くなっていることが報告されています。

令和の時代になり、管理組合活動より自分達生活を大切にする無関心な区分所有者は多くなり、マンション管理に関心が高かった区分所有者は高齢になり、理事会は管理会社の言いなりに・・・それなら、いつそのこと理事会をなくして管理会社に全部お任せというのが、令和の実状に即したマンション管理なのかもしれません。

## 1. ■ マンション管理組合は恐ろしいほど「情報不足」、改革の最善策は？ 2022年12月2日

<https://diamond.jp/articles/-/313676>

### 概要

①同じ団地やマンション内であるにもかかわらず、互いの棟や管理組合の情報が共有されていないことが珍しくない。マンションの管理組合同士が交流するメリットはどこにあるかといえば、何よりも「情報」の共有ができることだ。

②マンションの管理組合の詳細な情報は、そう簡単にネット上にアップされることはない。防犯やプライバシーなどの観点から、地域や場所の特定につながるような情報を誰の目にも触れる場所へ出すことに抵抗を感じるというのが、理由の一つと思われる。

③たとえば、これまでに自分たちの管理組合が行ってきた活動の経緯や、マンションの維持・管理の方法、あるいは大規模修繕工事を経験している管理組合なら、管理会社とのやりとりから各業者の選定、工事の実施にいたるまで、それらをどのように進めてきたかというような情報は、ほかのマンションの管理組合にも参考になるものだ。

特に、大規模修繕工事や管理委託費の見直しなどを実施したことのある管理組合の経験は、後進の管理組合にとっては非常に有益な情報になる。

④たとえば近隣のマンションに声を掛けて、合同で勉強会や見学会などの場を設けるのもひとつの方法だ。管理組合同士でネットワーク活動を行っている地域もあり、その多くがホームページなどを開設しているので、検索して参加してみるのもいいだろう。

あるいは、行政や地域のマンション管理組合連合会、マンション管理士会などに相談してみるところから始めるなど、自分たちでできる無理のない方法を考えてみていただきたい。

⑤そして、できれば理事会の中で、理事の仕事の一つとして、管理組合同士のネットワーク担当という役割を設けたい。

また、そこに予算をつけることで活動がしやすくなり、輪番制の理事会でも継続してネットワーク活動にあたるようになるだろう。

⑥管理組合同士の交流を図る手段として、「ネットワーキングパーティー」の場を設けるという方法は非常に有効だ。要するに「飲み会」である。

具体的には、たとえば勉強会や見学会などを行った後で、ネットワーキングパーティーを開催するという程度で十分だ。

⑦ネットワーキングパーティーを行ううえで大切なのは、継続することである。

管理組合では1～2年という短い期間で理事が交代していくため、このような集まりを一度だけ行ってもあまり意味はないからだ。理事はどんどん入れ替わるので、同じことの繰り返しでも、新しく参加する理事にとっては新鮮に感じるものである。

⑧私の結論として、意識の低い管理組合は一様にマンション内にコミュニティーがなく、マンションの管理状況もそれほどよいとは言えない。

理事会の活動も通りいっぺんで、管理会社の“お得意様”になっているところは往々にしてこうしたマンションで

ある。

⑨一方、意識の高い管理組合の大半はしっかりしたコミュニティーが形成されている。そうしたマンションでは、忘年会や新年会、餅つき、お花見、暑気払い、クリスマス会など、季節ごとにイベントを行ったり、総会終了後に懇親会を設ける、消防訓練や防災訓練をお祭り感覚で実施するなど、さまざまな方法で住民同士や理事同士のコミュニケーションを図っているところが多いのだ。

⑩何も理事でなければ交流ができないというわけではない。

たとえば、仲の良い隣近所でゴルフやテニス、映画鑑賞会、音楽会、囲碁・将棋の会、お料理教室、あるいはシルバーの集いなど、どんな内容でもいいので住民同士がコミュニケーションを図るのだ。

そうした集まりが、近隣マンションと結びつききっかけとなることも少なくない。草むしりや一斉清掃、排水溝・側溝の清掃など、コロナ禍でもあっても、屋外で距離を取りながら安全に行える活動はいくつもある。住民同士のコミュニケーションの機会として、積極的に企画・開催するといいたいだろう。

ぜひ多くの管理組合でマンション同士のネットワークを築き、「情報交換をするのが当たり前」という文化を形成していただきたい。

(須藤桂一：株式会社シーアイピー代表取締役・一級建築士)

## マンションの裁判・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 5. ■手抜き工事 20 年経てば修繕不要か リゾマン、ゼネコン提訴 産経 2022 年 12 月 25 日

[https://www.sankei.com/article/20221225-AIOBVB2HPBKMFCMA36LZF3NY4/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20221225-AIOBVB2HPBKMFCMA36LZF3NY4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①三重県志摩市のリゾートマンションで完成から四半世紀の間に建築時の施工不良が相次いで確認され、将来的な修繕費用の負担を巡るトラブルが起きている。

住民でつくる管理組合側は法令に抵触する「手抜き」工事が原因だとして、施工主側に今後 20～25 年間の無償修繕を求めるが、施工主側は工事の不手際を認めつつも、20 年経過による法的責任の消滅を理由に応じる気配はない。

②平成 9 年 11 月竣工のリゾートマンション「ロイヤルヴァンパール志摩大王崎」（120 戸）。

鉄骨鉄筋コンクリート造り 14 階建てで、準大手ゼネコンの旧住友建設（現三井住友建設）が施工し、大手住宅メーカーの大和ハウス工業が分譲した。

主に別荘などに使用され、約 20 世帯が定住している。

③施工不良は竣工 4～5 年目で発覚した。

鉄筋を覆うコンクリートの厚さが建築基準法施行令の規定より薄い「かぶり厚さ不足」で水分が鉄筋に浸透。

さびて膨張した鉄筋が表面のコンクリートを押し落す「爆裂」現象が、廊下やベランダの天井などに相次いだ。

④組合側の指摘を受け、大和と住友側は13年前の21年に建設時の施工不良を認め住友側が修繕した。

崩落は令和2年ごろから再び相次ぐ。

昨年7月には一室のベランダで、天井から重さ約1・5キロのコンクリートの塊（縦約20センチ、横約50センチ）が鉄筋もろとも崩れ落ちた。理事長は「大けがをする人が出るところだった」

⑤組合の求めに応じ、住友側は今年春ごろ、目視と打診で調査を実施し、少なくとも数十の危険箇所が見つかった。

住友側は修繕工事の準備に取りかかったが、6月に突如撤収した。ほかの箇所で将来、爆裂の危険が生じた場合、組合側は無償修繕するよう求めたのに対し、住友側は無償での修繕は今回限りにしたい考えを示し、双方の主張が対立したためだった。

とはいえ、今回も原因は施工不良にある。

松浦さんは「工事中断はあり得ない。責任放棄だ」と憤る。

⑥三井住友建設が組合に送付した文書によると、住友側が修繕費用の将来負担を拒否した主な法的根拠は、旧民法が定める「除斥（じよせき）期間」の適用だ。

平成9年の竣工、引き渡しから除斥期間の20年が過ぎており、組合側の賠償請求権はすでに消滅したと主張。権利の消滅を防ぐには、組合側がこの間に損害額を算出し、訴訟を起こす必要があったとした。

ただ住友側は、法的責任を負うことは否定した上で今回、双方が合意した範囲に限り、無償工事を実施することも提案している。

⑦組合側代理人の藤原航弁護士は「竣工から20年の間に訴訟を起こさなかったのは、双方が協議でその都度解決を図ったためであり、そもそも賠償請求権は消滅していない」と反論。

一般的に、マンションの経済的な耐用年数が竣工から45～50年であることを踏まえ、今後20～25年間に必要な計3回分（今回を含む）の修繕費用を住友側が負担すべきだと主張する。

組合側は、これらの費用を約2億8千万円と算出。近く、住友側や大和ハウスに支払いを求める損害賠償訴訟を津地裁に起こす。

⑧産経新聞の取材に対し、三井住友建設は「法律に基づき適切に対応している」と回答。

大和ハウスは組合、住友側と協議中であることを理由に「回答を差し控える」としている。

⑨今回のコンクリート?落は、鉄筋を覆うコンクリートの「かぶり厚さ不足」が原因の可能性が高いとされる。

建物の安全などを定めた建築基準法施行令に抵触する疑いがあり、三重県の担当部局も調査を始めた。

鉄筋のかぶり厚さとは、コンクリート表面から内部の鉄筋までの距離。建築基準法施行令によると、耐力壁以外の壁や床では2センチ以上、構造上重要な箇所では3～6センチ以上の距離を取るよう定めている。産経新聞からの情報提供に基づき、三重県の建築担当部局は、マンション管理組合が委託する管理会社への聞き取りを実施。危険性の除去について対応を求めている。

⑩除斥期間 旧民法724条は、不法行為から20年間で損害賠償請求権が消滅すると定める。

令和2年4月施行の改正民法で、進行が止まることもある時効に統一されたが、改正前の事案には適用

されない。

#### 4. ■ 日影巡るマンション紛争再び 名古屋の保護者らが反対 朝日 2022 年 12 月 21 日

<https://www.asahi.com/articles/ASQDN7WVWQDLOIPE011.html?ref=smartnews>

##### 概要

①名古屋市中区大井町の市立中保育園（園児約 100 人）の南西側に 15 階建てマンションの建設計画が持ち上がっている。

園舎が日影になる、と保護者会が反対の署名運動を始めた。付近では少なくとも過去に 3 回、同様の建設紛争が起きており、市の「介入」を求める声も出ている。

②建設を計画するのは大阪市の業者。元コインパーキングの敷地約 440 平方メートルに高さ 44・2 メートルのマンションを建てるというもの。

保育園の南に別の 10 階建てマンションなどもある。

保護者会の依頼で、名古屋市北区の建築士後藤徹さん（86）が日影図を作製したところ、太陽の高度が最も低い冬至の午後 2 時半には園全体が建物の影に入ることが分かった。5 月下旬～7 月初めを除く約 10 カ月間、影響が出るという。

③現場は、地下鉄・東別院駅最寄りの商業地域で、建築基準法の日影規制はない。

近くの自営業女性（75）らによると、30 年ほど前から中高層ビルの建築が続く。

名古屋高速が近くを通り、1972 年度に改築した 2 階建て園舎や、園庭はビルの谷間にある。

④保護者会は、園南側にマンションが計画されるたびに反対運動の核になってきた。

署名を届け、市長室の前に座り込んだことも。

この 30 年で周辺では 11 階建ての計画が 10 階建てになったほか、別の 10 階建ての計画が撤回されコインパーキングになり、13 階建ての計画が撤回されて戸建てになるなど変更があったという。

⑤運動のてこにしているのが、教育施設に日影が生じる場合、業者側に「配慮や協議」を義務づけた市の施策だ。

市独自に 74 年の指導要綱に盛り込み、2000 年には条例化された。

ただ、この条例をめぐっては、どの時点で協議が尽くされたといえるのか判断が難しい。名古屋教会幼稚園（同市中区丸の内）の事例では、名古屋地裁は昨年 3 月、「条例に基づく協議が不十分」と認め、南側にマンションを建てた業者側に約 260 万円の支払いを命じている。

⑥中保育園の事例について、市建築指導課は「しっかり協議してほしい」と中立の姿勢だ。

市の施設が日影になり、市は当事者でもあるはずなのに……。

保護者会長で 2 歳児を通わせる渡辺真緒さん（28）は、割り切れなさを感じるという。「子育て環境が大切といいながら、何度も紛争が起きるままにしておくのはおかしい」。保護者会の先輩にも会って知恵を絞る。

ブログ「おひさまを守る会」（<https://ameblo.jp/nakaohisama/>）で活動を発信している。

建築主の業者は取材に、「現在のところ、設計変更する考えはない。ほかの建物で保育園は大部分が日影

になっており、今回の影響は微増だ」としている。

### 3. ■ ノーマスク理由の解雇は無効 マンション管理人が勝訴 共同通信 2022年12月5日

<https://nordot.app/972444694770663424>

#### 概要

①新型コロナウイルス対策のマスク着用の指示に従わなかったことを理由に解雇されたのは不当として、マンション管理人の70代男性が、雇用主の近鉄住宅管理に未払い賃金を求めた訴訟の判決で、大阪地裁は5日、「解雇は社会通念上相当とは言えない」として無効と判断し、約90万円の支払いを命じた。

②男性は大阪府摂津市のマンションで管理人を務め、昨年5月に新型コロナに感染。復帰後、会社側は男性がマスクをつけていないと住民の苦情があったとして、他のマンションの清掃員への配置転換を打診した。拒否すると、マスク着用の指示に従わなかったとして解雇通知を受けた。

### 2. ■ 部屋「追い出し条項」違法 家賃滞納めぐり最高裁判決 朝日 2022年12月13日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15500302.html?unlock=1#continuehere>

#### 概要

①借り手が家賃を2カ月滞納し、連絡がつかないなどの事情があれば、家賃保証会社が「部屋は明け渡された」と扱える――。

こうした契約が消費者契約法に違反するかが争われた訴訟で、最高裁第一小法廷は12日、「違法」と認め、契約条項の使用差し止めを命じる判決を言い渡した。差し止めを求めた原告のNPO法人の逆転勝訴が確定した。

②問題となったのは大手保証会社「フォーシーズ」（東京）の契約の二つの条項。

（1）家賃を3カ月以上滞納すれば、借り手に知らせず賃貸借契約を解除できる。

（2）借り手が家賃を2カ月滞納し、連絡がつかず、電気・ガス・水道が長く未使用などの条件がそろえば「明け渡し」があったとみなす――という内容だった。

大阪市のNPO法人「消費者支援機構関西」が、これらを「追い出し条項」などと批判。消費者契約法が禁じる「消費者の利益を一方的に害する」ものだとし、使用差し止めを求めて提訴した。

一審・大阪地裁は（2）のみ差し止めを認めたが、二審・大阪高裁は両方とも差し止めを認めなかった。

③第一小法廷は、（1）（2）の両方を違法と認め、差し止めを命じた。

（1）の条項については「賃貸借契約を解除できるのは保証会社ではなく、貸主だ」と指摘。

契約解除は借り手が生活の基盤を失う重大な事態を招くため、「契約当事者ではない保証会社が、借り手に知らせもせず契約を解除できるのは違法だ」と判断した。

（2）についても「部屋を使う権利が一方的に制限され、法律上の手続きなしに明け渡しを実現する状態

になる」と指摘。やはり違法だと認めた。

④過去の裁判では、玄関の鍵をロックして室内に入れなくする▽「督促状」と書いた書面を玄関ドアにはりつける▽家財道具を全て処分し、借り手が一時期ホームレス状態になる——などで、保証会社に賠償が命じられた例がある。

ただ、保証会社の利用は10年に39%だったが、21年には80%に増加。

家主が家賃を回収できないリスクを避けるため、保証会社を使う流れは強まっている。

国土交通省はガイドラインを設けるなどの適正化を図り、17年には保証会社の任意の登録制度が始まった。業界団体による自主ルールづくりも進んだ。

⑤一方、住宅賃貸では「滞納者は早く退去させ、次の借り手を見つけないと損が出続ける」という基本構造は変わらない。特に滞納者に代わって家賃を払う保証会社にとって、立ち退かせるメリットは大きい。

今回問題になった契約条項は、貸主による手続きを省略して保証会社が代わりに賃貸借契約を打ち切るもので、保証会社が効率を追求する中で設けられた。

#### ⑥毎日新聞

<https://mainichi.jp/articles/20221212/k00/00m/040/010000c>

フォーシーズの条項は、家賃を2カ月以上滞納▽連絡が取れない▽建物を相当期間利用していない▽建物を再び使わない意思が客観的に見て取れる——の4要件を満たせば、賃借人が住居を明け渡したとみなす内容。

小法廷は、条項により賃借人が建物を使う権利が消滅していなくても保証会社が一方的にこの権利を制限することになると指摘。

建物明け渡しの裁判などを経ずに保証会社が明け渡しを実現できてしまう点も踏まえ「賃借人と保証会社の利益の間に看過し得ない不均衡をもたらしている」として、条項は消費者契約法に違反すると結論付けた。

#### ⑦読売新聞

[https://article.auone.jp/detail/1/2/2/162\\_2\\_r\\_20221213\\_1670896091876446](https://article.auone.jp/detail/1/2/2/162_2_r_20221213_1670896091876446)

国土交通省によると、不動産の賃貸借契約で家賃保証会社が利用されたケースで全国の消費生活センターに寄せられた相談は17年以降、毎年500件台前後で推移。

滞納分の回収方法に関するものが目立ち、「深夜に訪問されるなど、回収が強引で執拗」「『借金してでも返せ』と言われた」といった事例もある。

近年は親が高齢で連帯保証人を頼めないといったケースが増え、貸主側が借り主に保証会社と契約を結ぶよう求めることもある。2000年代に新規参入が相次ぎ、現在は250社以上存在する。

#### ⑧楽待 不動産投資新聞

<https://www.rakumachi.jp/news/column/301288>

1審判決（大阪地裁 2019年6月21日判決）では、この条項によると、賃貸借契約がまだ終了せずに借主の占有が残っている場合にも家財の搬出などが可能になることなどから、条項は違法とされました。

これに対し2審判決（大阪高裁 2021年3月5日判決）では適法とされ、前記4要件を満たす場合には、借主は「物件の使用を終了して占有を放棄した」と考えられることなどから、その場合に明渡しがあったとみなして家財の搬出などを行うことには合理性がある一方、借主が負う不利益は限定的だとして、条項は

適法とされました。

#### 1. ■五輪選手村マンション「晴海引き渡し遅れ賠償求める訴え却下 2022 年 12 月 15 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/234525?display=1>

##### 概要

- ①東京オリンピック・パラリンピックの選手村を改修し販売されたマンションの購入者が、新型コロナで大会が延期されたことなどで引き渡しが当初の予定より遅れることをめぐり、不動産会社側に賠償を求めた裁判で、東京地裁は訴えを退ける判決を言い渡しました。
- ②購入者 20 人あまりが去年、不動産会社側を相手取って、引き渡しの遅れで生じる別の家賃や、子どもの転校手続きに伴う慰謝料などとして、損害賠償を支払うよう求めています。
- ③ももとの引き渡し予定日が来年 3 月だったため、裁判では将来の損害についてあらかじめ賠償請求できるケースに当てはまるかが争点でしたが、東京地裁は当てはまらないと判断しました。

#### タワマン……………

#### 4. ■タワマン節税判決！富裕層に必要な長期の「資産運用と節税対策」2022 年 12 月 13 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47665>

##### 概要

- ①富裕層を熟知した税理士芦田ジェームズ敏之氏が「資産運用・税金対策」を解説  
私がまず申し上げたいのは、「いまが円安・インフレである」と決めつけてしまうことの危険性です。  
この流れが続くという前提に立っていることが、大丈夫なのかを考える必要があります。12 月時点で、過去 2 年くらいと比較して円安・インフレになったというだけのことで、先行きは誰にもわかりません。
- ②富裕層と機関投資家の違いは、機関投資家はロスカットや時価評価を毎回しなければいけない点です。  
そのため、短期性商品や流動性の高い商品しか買えません。  
それに対し、富裕層はロングで考えられることです。富裕層は流動性をあまり気にしなくてもよく、30 年の長期間の投資もできます。  
投資に正解はありませんが、ポイントは、富裕層は円ドル相場などに一喜一憂することはほとんどないということです。
- ③「タワマン裁判」で、最高裁で国税側の勝訴が確定となりました。私の考えでは、この相続人はやり過ぎたと思います。  
やり過ぎと、そうではない分岐点は答えがありませんが、常識と照らし合わせてということになります。いざとなっ

た時に、1回で節税しようと投資するのは経済合理性を欠きます。

④ 富裕層の節税対策の相談は当社にもよくきます。

たとえば、ドバイに移住して、会社を設立するというのはどうかといったものもあります。しかし、国税庁はよく考えていますから、国外転出時課税制度や、海外で法人を設立したら日本で合算する外国子会社合算税制などをつくっています。

節税目的だけのそうした行動は、やはり経済合理性がなく、国税庁が厳しく見えています。

⑤ この12月下旬には2023年度税制改正大綱が発表される予定です。

ルール改正によって、その持ち戻し期間が10年程度前まで延長される可能性が高いようです。

これは節税目的の不動産投資も10年くらい前にやるのであればいいというメッセージではないかと考えています。

⑥ 家族に3000万円、5000万円、1億円残すのよりも、毎月の生活費として月々30万円が入ってくるような仕組みをつくったほうがよいと私たちは考えています。

30万円であればアリティがあります。自分が死んだあと、たとえば残された家族に年金10万円が入るほかに、生活費としてあと20万円足りないのであれば、それをカバーする20万円が入ってくるような投資プランを考える。年間240万円という形でもかまいません。

⑦ ただ、そういう商品はないので、プランニングして用意するしかありません。

当社はそれが大事だと考えており、そこに力を入れています。ですから当社は「資産運用×税金対策」というポリシーにしています。

単なる税金対策ではなく、資産運用が非常に重要です。ただし、日本は相続税が高いので、先ほど述べたように長期で考えて、国税庁に睨まれないように、10年くらい前から資産運用を始めることが大切になります。

(税理士法人ネイチャー 代表税理士)

### 3. ■ 相続タワマン節税に課税強化 税務署に狙われやすい買い方”2022年12月15日

<https://www.moneypost.jp/974703>

#### 概要

① 税理士法人レディング代表の木下勇人税理士が解説する。

「まず、政府がタワマン節税を抑えようとしているとの報道を受けて、不動産業者が“早くて2024年4月からの改正だから駆け込み購入すべき”という営業を掛けていますが、誘い文句に安易に乗らないことです。

“改正前に購入した人には新しいルールを適用しない”という可能性はゼロではないが、相続税に関してはそうした例外を設けないことが普通にある。もう少し具体的に改正内容が判明するまで様子を見るべきだと思います」(木下氏)

② それに加えて、購入に際しては税務署に睨まれないような買い方にすることも重要だという。

「高齢の人が多額の借入れをして物件を購入すると、税務当局に過度な節税と睨まれるリスクがあります。最高裁判決のケースでも、融資をした銀行の行内で回覧された“相続対策のための不動産購入”と書かれ

た稟議書が証拠として提出され、相続税を抑えるためのマンション購入だと裁判所に認定されたかたちです。そうしたやり方は避けるべきでしょう。そもそも高齢になってのマンション購入だと、買ってからすぐに亡くなってしまいうリスクがある。

亡くなる 3 年前以降に購入した不動産は、税務署から狙われやすいとされます」(※週刊ポスト 2022 年 12 月 23 日号)

## 2. ■ マンション評価、ルールと現実乖離「例外規定」で追徴、見直し声 2022 年 12 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15498420.html?pn=3&unlock=1#continuehere>

### 概要

① 国税庁が「タワマン節税」などマンションを使った相続税の軽減策の是正に乗り出す。

背景には、最高裁判所が 4 月に下した判決がある。国税側は勝訴したものの、現行の課税ルールが抱える課題が浮き彫りになった。今のままでは適正な税負担を求めるのに支障があるとして、見直しを進める。

② 2009 年、90 代の男性がマンション 2 棟を合計 13 億 8700 万円で購入した。

購入資金の大部分は、信託銀行から借り入れた。男性は 3 年後に死亡。マンション 2 棟を相続した遺族は、国税庁のルールに従って、2 棟の評価額を合計 3 億 3370 万円と算出した。その上で、借入金などを差し引いた相続税の納税額をゼロと税務署に申告した。

③ これに税務署が待ったをかけた。購入額と相続税評価額の差が約 10 億円と、評価額が 4 分の 1 まで圧縮されていることを、過度な乖離があると問題視した。

税務署は「伝家の宝刀」とも呼ばれる手法を繰り出す。

申告が「著しく不相当」な場合に独自に再評価できる例外規定を適用したのだ。再評価の結果、2 棟の評価額は合計 12 億 7300 万円に変更された。

④ 追徴課税額は 3 億 3 千万円にのぼった。

遺族は「例外規定の適用基準があいまいだ」として処分の取り消しを求めて提訴。だが最高裁は、遺族らには「相続税を軽減する意図があった」と認定。「例外規定を適用しなければ税負担の公平に反するという合理的な理由があった」として、訴えを棄却した。

⑤ 国税側は勝訴したものの、現行制度の課題も浮き彫りになった。

原告側はルール通りに評価額を算出したのに、認められなかったからだ。相続税法では、財産価格は時価で評価すると規定されている。

だが、今のルールでは時価と評価額の乖離を防げない。「伝家の宝刀」がいつ抜かれるか分からないままで、マンション需要が冷え込むのではないか。

判決後は不動産業界からそんな懸念も出た。専門家からは「ルールの見直しをしないまま例外規定に頼るのは怠慢だ」との指摘。

⑥ 現行ルールは 1964 年につくられ、大きな変更がないまま今にいたっている。

マンションの相続税評価額は時価より低くなりがちで、特に高層階ほど乖離が大きくなる仕組みになっている。同庁は「課税の公平を図りつつ、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期に見直す必要がある」とする。

⑦タワマンへの課税をめぐるっては、17年度の税制改正で固定資産税の負担額を階数に応じて増減させる仕組みが導入された。

ただ、相続税については評価額の算出に階数が反映されにくい仕組みが残ったままだ。

## 1. ■もはや富裕層に逃げ場なし!? タワマン節税に国が「レッドカード」2022年11月30日

<https://gentosha-go.com/articles/-/47599>

### 概要

①2022年11月29日、政府・与党が、富裕層の相続税対策として活用されてきた「タワマン節税」について、タワマンの相続税評価額を引き上げる等の方向で検討を始めたことが明らかになりました。

②与党の2023年度税制改正大綱に盛り込まれる見込みです。

## その他.....

## 7. ■老いるマンション 大規模修繕費用問題とは その解決方法は？ 2022年12月13日

[https://www.htb.co.jp/news/archives\\_18391.html](https://www.htb.co.jp/news/archives_18391.html)

### 概要

①札幌でいま共同住宅で暮らす人はおよそ65%、そのうちの4分の1は分譲マンションを持っています。

②札幌市西区の賃貸マンション。

宮の沢ハイツ 2017年、築45年で、最上階の庇が崩れ落ちました。屋上の貯水タンクも老朽化で破損、建物全体に水があふれました。

いま、マンションの老朽化と住んでいる人の高齢化が大きな問題になっています。

③築年数が経つと修繕箇所も増えていくため毎月支払う「修繕積立金」はじわじわと上がっていきます。

70代女性「最初は8000円くらいだった今は1万6000円。60代「1万5、6000円くらいかな（最初は）7000円くらいだったから倍に、こんなに上がるとは思っていなかった」50代「2万円くらいだった気がするけど。年金で払える範囲だといふと思うこれ以上上がり続けると住み続けるのも難しくなる」

④来年2月に2回目の大規模修繕工事を控えている札幌市中央区の築30年のマンション。

外壁の塗装や屋上の防水シートの張り替え廊下に入ったひびの修繕などを行う。

ただ、工事に当たり管理会社から提示された費用は2億6千万円。今まで集めてきた積立金では到底賅

えるものではありません。「不当な高額にならないようにとりあえず勉強した。周りの管理組合の失敗例なんかも参考にしてセオリー通りにすすめたら 1 億円安くなった」自分たちで勉強し管理会社を変えたことで最初の業者より 1 億円近く安いなんと、1 億 6 千万円で工事ができることに。

⑤一級建築士事務所「北工房」栃木渡代表「リノベーションをしてこんな感じでももとは 3LDK だった天井は築 48 年もの。

リノベして使えばいろんな用途がある」

栃木さんは、4 年前に大通ハイムの 1 室を 780 万円で購入。およそ 200 万円かけてリノベーションしました。こちらのマンションは、10 年前におよそ 1 億 9000 万円で大規模修繕工事を実施。そのとき、外壁にある工夫をしたと言います。

「音叩きますこれが普通のコンクリートの壁これが断熱材なんです/個別の暖房ではなくて集中暖房なのでみんなの暖房費も落ちるのでだいぶあったかくなりました」マンションの外側に断熱材を張ったほか外壁は塗装の塗り替えが必要のない材質に変更しました「塩ビなんですよ。洗うだけでいいので単純に大規模修繕で塗装をきれいにしようではなくそれくらいの知恵を使って」

⑥栃木代表は、メンテナンスさえしっかりすればマンションは 100 年は持つと話す。

「解体、建て替えるのはまず無理/マンションは解体するのに数億かかる。メンテナンスをして長生きさせなきゃどうしようもない状況」

## 6. ■ 超長期目ざすマンション再生への道 多摩ニュータウン向陽台団地 2021 年 5 月 27 日

<https://www.mckhug2.com/20210527siryou.pdf>

### 概要

①タセーレ向陽台団地 管理組合 理事 坂? 英督

- ・給水直結（増圧不要）
- ・第 1 回大規模修繕工事
  - ・インターホン更新
  - ・共用部 LED / 電子ブレイカー
  - ・窓更新（ペアガラス）
  - ・屋上外断熱・防水更新
- ・第 2 回大規模修繕工事
  - ・外壁、床下外断熱化工事
  - ・集会室改装
  - ・宅配ボックス設置
  - ・屋外環境整備（土木、造園）
  - ・EV 車用受電設備設置

②廣田信子

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12778327173.html>

これは、1、2年交代で理事がすべて入れ替わる管理組合では、なかなか実行できないだろうと思います。今後、30年後を考えて必要なことは、完璧でなくても、常に現状をみて、将来のビジョンを持つことだと思います。

将来のビジョンを持ち続けることが、次の世代のやる気にもつながるのです。自分たちのマンションの将来のビジョンを持つこと、それが、長寿命化が当たり前のマンションには、欠かせないことなのです。

それができるのは、実際に共に暮らしている仲間の考え方が基本にあるからです。それがあから、心配事を言う発想から離れない人も、巻き込んで、合意形成に繋がられるのです。それが、続くと、ビジョンのための合意形成が当たり前になっていきます。

これは、誰かに任せてできることではなく、自分たちが取り組まなくてはできないことです。一人の発想でも、それを続けると周りを変える力があるのです。

## 5. ■建物診断の費用相場は20?100万円！無料診断についても解説 2022年12月2日

<https://mansionlife.jp/article/tatemonoshindanhiyo-soba>

### 概要

①建物診断では、専門家によってさまざまな調査が進められます。

目視調査と合わせて実施される機会が多い調査方法が、打診調査です。

専門の測定機器を使用したり、外壁やタイルの一部を剥がして劣化状態を調べる破壊検査を行ったりする場合も。マンション住民へのアンケートも行われます。バルコニーの状態や、各住戸で水漏れが発生していないかなど、普段生活するうえでの気になる点や心配な箇所についての住民からの情報は、隠れた劣化を見つけるための重要なヒントとなるでしょう。

②無料診断では主にマンションの外観や共用部分を対象に、目視調査や打診調査といった比較的簡易な調査が行われるのが一般的です。

配管やコンクリート内部などの状態までは調べられないので、マンション全体の劣化状況を把握するために万全な調査とは言えないでしょう。無料診断で異常が見られなかったからといって、必ずしも修繕の必要がない状態だとは限らないという点は要注意です。

③有料の診断では、無料診断で行う目視・打診による調査に加えて、外壁の劣化状況を調べるためのコンクリート中性化試験や、内視鏡を使用しての排水管内部検査など、専用機器を用いたより精度が高い調査を行います。

有料診断は各居住者が住む専有部分も対象になるというメリットも。

④有料の建物診断は、1回につき20万～100万円程度が費用の目安です。

総戸数が200戸以上のマンションともなれば、建物診断の費用が100万円を超える場合も出てくるでしょう。

⑤最も効果的な建物診断の活用方法は、大規模修繕工事が必要かどうかを見極める目的で行うことでし

よう。

建物診断を実施すれば、マンションごとの修繕が必要となる適切な時期がわかるため、不要なタイミングで修繕工事を行って余計な出費を発生させてしまうのを抑止するために効果的です。

また、マンションによっては、大規模修繕計画を実際の劣化状況に合わせてアップデートしていくために、5年に一度の周期で建物診断を実施しているところも多くあります。

#### 4. ■「二重窓」の断熱効果はどれくらい？節約につながるの？ 2022年12月16日

<https://financial-field.com/living/entry-175688>

##### 概要

①エネルギー価格が高騰しているため、電気代や石油・ガス料金など光熱費の節約に関心が集まっています。建物に関しては、断熱性能を向上させると冷暖房費が削減されるため、断熱改修を行う人が増えているのです。中でも注目されるのが「二重窓」への改修です。

②「二重窓」とは、住宅など既存の窓の内側に、それを覆うようにして新たに窓枠とサッシが設置された状態のことを指します。

似たようなものに「複層ガラス」があります。

これはガラスフレームにはめ込まれたガラスの種類の名前です。「ペアガラス」とも呼ばれていて、ガラス部分が空気（または不活性ガス）層をはさむ2枚のガラスから構成されています。要するに、二重窓にするときの窓の種類の一つが複層ガラスなのです。

なお、北欧などでは3枚のガラスの間に2つの空気層をはさんだ「トリプルガラス」が広く普及していて、近年日本でも高い断熱性能が要求される住宅などで採用されるようになりました。

③一枚ものの「シングルガラス」には断熱効果がほとんどないので、室内の空気がそこで冷やされ、室温が低下していきます。

二重窓にすると、既存の窓と新設の窓の間に新たに空気層ができます。ある条件が整うと空気層は熱を伝えにくく、断熱効果が高いため、外気温がそのまま室温に影響することがなく、室温の変動を抑えることができるのです。

④結果として、二重窓にする以前と比べて、冷暖房器具によって室温を調整する頻度が低下します。

それに伴い、冷暖房器具が使用する電気やガス・灯油などの燃料消費量が低下するので、電気代や燃料代が削減できるのです。

さらに、冷やされた水蒸気が窓の表面に水滴としてたまる結露の予防効果も高まります。

⑤一般的には1カ所につき5～12万円が目安といわれています。

このようなリフォームを行う場合には、例えば、国の施策であれば、補助率が3分の1で、補助限度額が100万円から250万円まで条件によって異なる「長期優良化リフォーム推進事業」などが利用可能です。

また、自治体によっては独自の補助メニューもあり、東京都であれば「災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業」があります。補助率が3分の1で、補助限度額が116万円となっており、太陽

光発電施設や蓄電池の設置にも別枠で補助金が使えます。自治体によって補助申請の方法や募集時期に件数（先着順や抽選など）、補助の対象範囲、上限額などが異なるため注意が必要です。

### 3. ■「工事＝うるさい」を変えろ 広がる“静かな工事” NHK 2022年12月1日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20221201/k10013908291000.html>

#### 概要

① 工事から出る音を減らそうと取り組む、建設業界の静かでアツい技術開発について取材しました。

② 金属の手すりなどを切断するためのこちらの工具。太い金属も、油圧の力ではさんで切ります。削らないことで、騒音が大幅に減りました。

こちらは、天井にボードなどを打ち込む工具です。

2 つとも見た目はあまり変わりませんが、2 つの音を聞き比べてみてください。工具の音の比較 動画を再生すると音が出ます（15 秒）若干、右側の工具の音のほうが小さく聞こえませんか？

実際に、騒音計で図ってみると、右側の工具のほうが、左側の従来のものより、15 デシベルほど音が小さくなっているのがわかります。工具に、消音器を付けたり、打ち込む力を必要最低限まで調整したりして、騒音を減らしました。

③ これらの工具を開発したのは、長年、外壁や内装工事などに関わってきた都内の中小企業です。

この会社が目指すのは、「静かな工事」。13 年前から、ほかのメーカーも交え、従来より小さな音で作業できる工具の開発に取り組んできました。

④ 新たな工具によって、工程自体が変わった作業もあります。

例えば、タイルの撤去工事。

一般的には電動ピックでタイルを粉々にして、はがしていきます。しかし、これでは大きな音になってしまう上、粉じんが発生してしまいます。

そこで、開発したのは、タイルを「めくり取る」工具です。内部に樹脂を入れて騒音があまりでないようにした専用のカッターを、タイルとタイルの間に入れて、タイルを挟み込み、一枚一枚はがしてくのです。それでも出てしまう音を少しでも防ごうと、会社では、騒音を工事現場の外に漏れ出ないようにするための高性能な防音壁も開発しました。

これまでに開発した工具はおよそ 30 種類。

⑤ 騒音を抑える工具を活用した現場の中には、制限時間が緩和され、工期の短縮につながったケースもあったということです。

騒音対策のニーズが高まる背景の 1 つには、コロナ禍もあるとみられています。全国の自治体に寄せられた騒音の苦情の件数は、2020 年度は 2 万件近く。前の年度からおよそ 3 割増加しました。このうち、最も多いのが、工事などによる騒音です。コロナ禍で在宅勤務が広がるなど、家にいる時間が長くなったことで騒音を訴える人が増えたとみられているのです。

⑥ 別の建設会社では、建設機械から出る低周波の音を減らそうという研究を進めています。

この会社では、低周波の音は、防音壁などで防ぐことが難しく、遠くにまで影響してしまうのが悩みの種でした。そこで考え出されたのが、騒音と逆の波の形をした別の音を発生させて打ち消すことで、騒音を聞こえにくくしようという方法です。イヤホンのノイズキャンセリング機能と同じ原理です。青色の波が黄色と反対の形になった対策後では、紫色の波が小さくなり、騒音が減ったことがわかります。工事現場では、建設機械に、マイクやパソコンなどを備え付けて、リアルタイムで騒音を分析。音を打ち消す装置の実験打ち消す音を発生させます。

今後、装置の小型化などに取り組んで、活用の場を広げていきたいとしています。

## 2. ■ 中銀カプセル「なぜ日本は世界的に有名な建物を守らないのか」2022年12月26日

<https://www.dailysincho.jp/article/2022/12261105/?all=1>

### 概要

①2022年、世界的に有名かつ貴重な日本の建築が解体された。

東京・銀座にあった「中銀カプセルタワービル」だ。竣工は1972年。それからちょうど50年を経て、文化庁が定める登録有形文化財の登録基準を満たした年に、この世から消えてしまった。

しかし、ただ無くなるのではなく、使用されていたカプセルの一部は有志によって修復され、世界へ送り出されようとしている。

②解体作業中、140あったカプセルの大部分はその場で壊されたが、選ばれた23個のカプセルが“救出”され、トラックに乗せられて千葉県再生工場へ運ばれた。

取り外されたカプセルの再活用を進める「中銀カプセルタワービル保存・再生プロジェクト」の代表・前田達之氏によれば、「運んだ23個のカプセルのうち14個は、内装を50年前のオリジナルのものに戻し、美術館や商業施設に展示してもらいます。残りの9個はスケルトン状態にしてあり、引き取る方次第で新たな使い方を模索してもらいます」

③オリジナル内装に戻した14個のうち、8～10個は海外に送られ、残る4～6個は日本で活用される。

この数字を見て気づかれたらどうか？ 国内より海外に送られるカプセルの方が多いのだ。前田氏によれば「国内の美術館、博物館などからの反応はあまりなかった」そうだ。

④実は、同ビルの注目度は日本国内より海外の方が高い。

「海外の建築学で、“メタボリズム”はメジャーなムーブメントとして位置付けられています」小淵祐介准教授。小淵氏はカナダの大学を経て米・南カリフォルニア大学卒業、プリンストン大学大学院修了。英国のAAスクールDRL共同ディレクターを経て、2010年より東京大学大学院に着任した。

「海外で建築を学んでいると、メタボリズムはアーバニズム（都市計画）の非常に重要なものとして出てきます。欧米で建築を勉強した学生は、みんな当たり前メタボリズムを学んで知っているんですよ」

⑤「メタボリズム」は日本発の建築運動で、1960年代、建築家の黒川紀章氏、槇文彦氏、菊竹清訓氏ら、いずれも後に日本を代表する建築家となる面々が積極的に推し進めていた。

メタボリズムとは「新陳代謝」という意味で、建築や都市の形を人口や社会の変化に合わせて生物のように成

長させよというもの。

黒川氏が設計した中銀カプセルタワービルは、メタボリズムの代表的建築として世界に知られることになった。

⑥小淵氏によれば、同ビルは非常にレアで重要な建築物だったという。

「アーバニズムの建築は、アイデア、設計図で終わり、建てられない（アンビルド）で終わるものが多かったんです。中銀カプセルタワーのように実際に建てられたのは希少で貴重です。海外から学生が来ると、メタボリズムの事例として必ず見に行っていました。海外の学生の関心はすごく高いのに、不思議なことに日本ではちゃんと教えてないんです」つまり、アイデアが具現化され、建築物として存在していた時点ですでに貴重であり、実際に見て触れることができた重要な存在だったわけだ。

⑦小淵氏自身もカプセルに入り、オリジナル内装を生で見えて驚いたという。

「50年前のものなのに、いま見ても未来感があります。これが造られた頃の日本は、未来の可能性をすごく重要視していた。今なら“日本的なテイストを”と保守的なデザインが入るでしょうが、この頃はこれほどオープンな考え方をしていたことに衝撃を受けました」確かに、オリジナル内装に和のテイストは全くない。無国籍で50年経っても古びないデザインを見ると、黒川氏のアイデアがいかに優れていたかよくわかる。

⑧また、小淵氏は黒川氏がこの建築を通して提唱した“ライフスタイル”と、それを受け入れた当時の人たちに感心したという。

「ここには収納がない。狭くて物が置けない。台所もない。今から見るととても不便だけど、街に出れば物も食べ物もある。必要なものは都市が提供するんです。これはすごいライフスタイルを提示していたと気づきました。

50年前にこれを造ろうとした人も、住もうと思った人もどちらも凄い。今だったら買う人はいないかもしれません」

⑨解体された結果、再生されたカプセルが世界のいろんな場所に置かれ、より多くの人がこのカプセルを体験できるわけです。

どこかの地でこのカプセルに触れた人が、“こういうビジョンがあったのか！”と刺激を受け、新しい発想を生み出すかもしれません。僕も生で見えて感動しました。写真で見るとは全然違います。文化資産としての価値は計り知れません」

⑩前田氏は、「フランス、ドイツ、イタリアの方に“なぜこれほど世界的に有名で象徴的な建物を日本は守らないのか”とよく叱られました」と苦笑いしながら、「最近、建築で町おこしする地域が増えてきました。黒川さんたちの師匠である丹下健三さんや菊竹さんの建築でそういうことがあるなら、再生したカプセルも展示したい。そして2025年の大阪万博には是非持って行きたいです」実は前回、1970年の大阪万博こそ、中銀カプセルタワービル誕生のきっかけだった。

「岡本太郎さんの“太陽の塔”があったお祭り広場に、丹下健三研究室が設計した大屋根がかかっていました。そこに吊るされて展示されていたのが黒川さん設計の『空中テーマ館住宅カプセル』です。これを見た中銀グループの創業者・渡辺西藏氏が黒川さんにカプセルタワービルの設計を依頼したんです」

⑪解体前にオリジナル内装が残っていた部屋からパーツを集め、再生カプセル用にストック（2022年11月）  
（他の写真を見る）（デイリー新潮編集部）

## 1. ■宅急便の再配達率はなんと「11%強」!! 2022年12月20日

<https://bestcarweb.jp/feature/column/567090?mode=short>

### 概要

①現在は日本の総人口の約40倍もの宅配の荷物が行き交っているわけだが、それに準じて増えてきたのが再配達件数だ。国交省は2025年に再配達率7.5%の削減目標を掲げているものの、先ごろ発表された令和4年10月(1~31日)ぶんの再配達率は依然11%強となり、下げ止まり傾向が顕になった。宅急便の再配達率はなんと「11%強」!!

<https://bestcarweb.jp/feature/column/567090?mode=short>

## マンションの購入.....

## 4. ■金融緩和見直しマンション暴落起こっても、庶民の手には届かない 2022年12月23日

[https://maonline.jp/articles/boj\\_interest\\_rate\\_hike\\_kills\\_apartment\\_sales221221](https://maonline.jp/articles/boj_interest_rate_hike_kills_apartment_sales221221)

### 概要

①不動産経済研究所が12月19日に発表した11月の首都圏1都3県の新築マンション1戸あたりの平均発売価格が前年同月比1.4%減の6035万円に下落したのだ。東京23区は同7.5%増、埼玉県は同0.2%増と値上がりしたものの、神奈川県は3.3%減、千葉県は10.8%減に値下がりしている。

②問題は販売の落ち込みだ。同月の発売戸数は同47.4%減となり、契約率も同10.5ト減の69.4%と「好調」の最低ラインとなる70%を割り込んだ。売れなければ価値が下落するのは当然。現在は値上がり続けている東京23区や埼玉県のマンションも、遠からず値下がり転じる可能性が高い。東京23区では平均8530万円と庶民の手には届かなくなった新築マンションだが、暴落に近い値下がりもあるかもしれない。これまで資材や人件費の高騰で値上がりしてきたとはいえ、売れなくなれば不動産会社も赤字覚悟の「投げ売り」で早期に手仕舞いするだろう。

③消費者は不動産価格が高騰している時は買い急ぐが、値下がり局面に入ると人生最大の高額商品だけに「もっと安くなるのではないか」と一転して買い渋る。手仕舞いに乗り遅れば、不動産会社は「不良物件」を抱え込み、一歩間違えれば経営破綻の憂き目にあう。

④では、マンション市場が一転して「買い手市場」になれば、消費者にとっては「お買い得」になるのだろうか。一部の消費者にとっては「イエス」、大部分の消費者にとっては「ノー」だ。例えば金利上昇で販売不振に陥った結果、東京23区で平均8530万円の新築マンション相場が同5000万円まで値下がりしたとしよう。マンション不況だった2004年当時は70平方メートル超の新築マンションが4000万円台で販売されていた。この程度の値下がりには十分にあり得る。

⑤マンション暴落で文句なしに「お買い得」になるのは、即金で全額支払える富裕層だ。

しかし、大部分の消費者は住宅ローンを組むことになるだろう。頭金なし、35年ローンで5000万円のマンションを購入した場合、月々の支払いは年利0.65%だと13万3000円（うち金利分1万4000円）だ。これが、1%上がって1.65%になると15万7000円（同3万8000円）、3%上がって同3.65%になると21万1000円（同9万2000円）に跳ね上がる。5%に達すると25万2000円（同13万3000円）と、金利が元金を上回る。

⑥長期固定金利住宅ローン「フラット35」で、住宅ローン返済負担率は年収の35%だ（年収400万円以上の場合）。

つまり、年間返済額が年収の35%以下に収まる物件しか購入できない。そうすると5000万円のマンションを購入できる年収は金利0.65%では465万円以上だが、同1.65%では538万円以上、同3.65%では723万円以上、同5%だと864万円以上と、利上げによって確実にハードルは高くなる。

⑦東京都心では1億円の新興マンションも珍しくないが、同0.65%ならば年収909万円で購入可能だ。一般のサラリーマンでも、共稼ぎ家庭なら手が届く。

これが都心の高級マンション販売が好調な理由でもある。

ところが5%になると、1732万円の年収がないと融資を受けられない。

よほどの高給取りでなければ、手を出せなくなる。大部分の消費者にとっては、金利引き上げによるマンション価格の値下がりはお買い得とは言えないのだ。

### 3. ■変動金利住宅ローンに潜む金利上昇「真の恐怖」、家計破綻突然に2022年11月24日

<https://diamond.jp/articles/-/313308>

#### 概要

①実は、金利が急上昇してもすぐには家計に痛みは跳ね返らない。

しかしそこには、“時限爆弾”のように時間差で突然の家計破綻に追い込む、「真の恐怖」が潜んでいる。  
(CFP)、生活設計塾クルー取締役 深田晶恵)

②現在変動金利の住宅ローンを借りている人は全体の約7割（住宅金融支援機構調）メガバンクの担当者によると、今年に入ってからの新規ローンでは8~9割が変動金利ローンを選んでいるという。

③住宅ローンの金利は、政策金利や長期金利に連動する「基の金利（基準金利）」から、各銀行が営業戦略に基づいて割り引く「優遇幅」が差し引かれ、実際に借りる金利である「適用金利」が決まる。優遇幅は、同じ銀行でも頭金の割合や、新規の借入れなのか借り換えなのかによっても異なる。住宅ローン金利は、意外と分かりにくい仕組みなのだ。

④私は新規でローンを組む人には「10年以上の固定金利型を選ぶように」とアドバイスしている。

なぜなら、変動金利ローンは「5年ルール」と「125%ルール」という独特の仕組みを持ち、他の金利タイプに比べ複雑、かつ使いこなすのは簡単ではないからだ。

⑤◆「5年ルール」

変動金利ローンの金利は半年ごとに見直しする。金利の変動があっても、返済額は5年間変わらないという

ルールがある。これが「5年ルール」だ。

毎月支払う利息は、直前の残高に「月利（金利を12カ月で割ったもの）」を掛けて算出する。「金貸し」の法則は、返済額からまず利息を引き、残りを元本に充当する。

金利が上がると利息額はちゃんと増えるが、このルールにより返済額は変わらないので、元金の返済に充当する金額が少なくなる。つまり、ローン残高の減り方が当初より鈍くなる。

#### ⑥◆「125%ルール」

5年たって返済額の見直し時期が来ると、「その時の適用金利」「残りの返済期間」「ローン残高」で返済額を再計算する。

この間、金利が大きく上がっていると再計算された返済額もアップするはずだが、「新返済額はもとの返済額の1.25倍までに留める」というルールがある。これが「125%ルール」だ。返済額に上限を設けても利息額のアップには上限はない。そのためさらに元金充当額は減り、ローン残高の減り方が鈍化する

#### ⑦最終回に残ったローンを一括返済させられるリスクが！

変動金利ローンを借り続け、適用金利が上がっていくと、前述の二つの特殊ルールがあるため返済最終回に残高はゼロにならない。多くの住宅ローンの契約書には「最終回に残債がある場合は、一括返済をお願いします」と書いてある。

この二つの特殊ルールによって、金利の急上昇時には家計が“時限爆弾”を抱えてしまうことになるのだ。

#### ⑧さらに異常に低い金利は、「借り過ぎ」を引き起こす。

例えば、家賃を月15万円強払っている35歳・共働き夫婦が6000万円の新築マンションを買いたいと思ったとしよう。6000万円を変動金利0.5%、返済期間35年でローンを組むと、毎月返済額は15万5751円。購入諸経費を払うと貯蓄はなくなるとしても、家賃と住宅ローンの返済額はほぼ同額なので、頭金ゼロなら6000万円の新築マンションが買えそうな気になる。しかし、35年間もの間ずっと金利が0.5%のままとは考えにくい。

11年目以降は金利が2%と仮置きして試算すると、60歳時点でのローン残高は約2023万円！

⑨では、返済額は家賃と同額程度とし、1.35%の10年固定金利型、返済期間を65歳までの30年という条件から借入額の上限を試算するとどうなるか。すると借入額は4600万円となるので、リスクを減らした返済プランだと、6000万円の新築マンションは買えない結果となる。そもそも共働きであっても6000万円の借入額は明らかに借り過ぎ。しかし、返済額だけしか見ていないと、「買えそう、返せそう」と錯覚し、身の丈以上のローンを組んでしまう。60歳時の残高はいくらか、どんなに遅くとも65歳までに完済できる返済額なのかを試算した上で購入を検討しなくてはならない。「金利感覚」がまひしているのは、日銀の金融緩和が長く続いた弊害ともいえる。とにかく「身の丈以上のローン」を組んではいけないと覚えておいてほしい。（深田晶恵：ファイナンシャルプランナー）

## 2. ■黒田ショックで住宅ローン金利どうなる？悲劇起きない予測理由 2022年12月23日

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

[/315166?utm\\_source=daily\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20221223](https://diamond.jp/articles/-/315166?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20221223)

## 概要

### ①鈴木貴博：百年コンサルティング代表

2022年12月20日、日銀の黒田東彦総裁は長期金利の上限引き上げを発表。

市場は一時、1ドル＝131円台まで急激な円高に向かいました。私は、23年の住宅ローン金利が大幅に上がる可能性は低いと予測しています。

②12年12月の安倍政権誕生に始まり、ちょうど10年続いたアベノミクスによる異次元緩和がいよいよ終わるのではないかと市場がとらえたのです。ゼロ金利が終わることで世の中に出回るお金が少なくなり、企業業績も悪くなるのが想像できるため株安が起きたわけですね。

そうすると、もうひとつ心配なのが住宅ローンです。日本人は住宅ローンについて変動金利を選ぶ人が多く、全体の約7割、21年に実施された調査では8割の人が変動金利の住宅ローンを選択しています。

③私は今回の発表の本質は、政策の転換ではないと読んでいます。

そこで少しだけ足かせを外しておいたほうが後任はやりやすくなるだろうというような配慮から、次の日銀総裁が異次元緩和を継続するか、方針を転換するか、どちらでも選びやすいように金利を0.25%だけ引き上げた。それが今回の黒田ショックの真意ではないか、と私は推測しています。

④実は住宅ローンを借りている読者の皆さんが大きな不安を抱えているという事実自体が、次の日銀総裁にとっての新しい政策の足かせになるというのが、この問題に対する私の未来予測です。

その点について説明したいと思います

もし異次元緩和の出口戦略として金利を戻そうとすれば、多くの国民が住宅ローンを払えなくなり、多くのゾンビ企業が破綻してしまう。そのことが実は人質になるために、私は国民が心配するような高金利政策を、日銀は取ることができないのではないかと考えるのです。

## 1. ■老後にマンション購入後悔しないため準備する6選 4つの失敗理由 2022年12月16日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20221216-UTHNR3LM3JAHFJRMGO6IRNSQNM/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20221216-UTHNR3LM3JAHFJRMGO6IRNSQNM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

## 概要

①老後の住まいとして理想の分譲マンションを購入しても、後悔する可能性はゼロではありません。

具体的には

「各種費用が払えない」

「老後も住宅ローンが残る」

「間取りや立地が良くない」

「近隣トラブルの可能性ある」の4つ

②老後をマンションで生活する6つのメリット

「セキュリティ面が充実している」

「利便性が高い」

「費用が安定する」

「家事が楽になる」

「手間がかからない」

「段差が少ない」の6つ

③マンションは段差が少なくなるよう設計されている場合も多く、安全に移動しやすいといえます。段差でつまずくことが大怪我の原因となることも多いシニアにとっては、大きなメリットといえるでしょう。

またマンションの高層階に住んだとしても「エレベーターがあり移動に困らない」「バリアフリー対応の物件が増えており住み続けやすい」など、快適な老後生活を送れる要素が多いといえます。

④老後をマンションで生活する4つのデメリット

「スペースが限られる」

「家賃の負担がかかる」

「近隣に気を遣う」

「災害時に逃げにくい」の4つ

⑤老後のマンション住まいを成功させるポイントを6つご紹介します。

⑥間取りを確認する

- バリアフリー対応できる物件か
- 動線がきれいに作られているか
- 収納スペースはどれくらいあるか
- 段差・突出部の有無
- 引き戸か扉か
- 設備の有無・種類

実は車いす生活や要介護生活になると、扉が邪魔になる可能性があります。引き戸の方が動線を確保しやすく、快適に生活できる可能性があるのです。

⑦周囲の利便性を確認する

- 徒歩圏内にスーパー・コンビニ・銀行などがある
- 近くに商業施設・娯楽施設・文化施設等がある
- 近くに信頼できる医療機関・介護施設がある
- タクシーやバスを利用しやすい
- 周囲に坂や階段が少ない

⑧ライフスタイルに適した物件を選ぶ

⑨十分な資金を確保する

⑩できるだけ早く住みかえる

住まいを変えれば、住宅ローンの支払いに関する問題が発生します。

住宅ローンを組めば数十年単位の支払いを負うことになるため、できるだけ早めに住みかえましょう。老後をむかえる前にローンを返済できる契約にする。

⑪マンション購入の計画を立てる

ローンを完済する前に貯蓄を使い果たし、破産するのを防ぐためです。

## マンションの販売動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 6. ■ 2023 年マンション市場はどうか？アゲント風吹く可能性 榊 2022 年 12 月 12 日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20221212-RPOTU2JHNJPXTDYLKTSJ7VQMEU/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20221212-RPOTU2JHNJPXTDYLKTSJ7VQMEU/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①一番の焦点は、金融政策である。

10年続けて、当初の目標を実質的に果たせなかった異次元金融緩和が、どういった終わり方をするかである。来年4月に日銀総裁が交代。金融政策の変更は確実視されている。問題は、どの程度政策金利が引き上げられるかだ。

アメリカのように1年に4%も上げれば、マンション市場には嵐が吹き荒れる。販売不振と大幅な値下がりである。

②日銀の新総裁が、そこまでラディカルな金利政策を採用するとは思えない。

せいぜい、来年末までに0.5%から1.0%の引き上げだろう。そうなると、金利上昇を原因とした価格下落は、あってもかなり小幅になる。本格的に下落が確認できるのは、その翌年以降になりそうだ。

③しかし、来年はそれ以外にもマンション市場にアゲントの風が吹く可能性がある。

それは、世界的な不況の到来である。原因は大きく3つあると考えられる。

第1は、言うまでもなく中国の経済成長に急ブレーキがかかっていること。

中国経済が減速すれば当然、世界経済に大きな悪影響をもたらす。

第2は、途上国や新興国の過大な債務が引き起こす金融危機。

例えば、韓国では通貨防衛のための金利引き上げで、大きな企業倒産や個人破産の激増が起こりそうだ。

そのほか、過剰な債務で国家的なデフォルトに至る可能性のある国が複数ある。

第3は、世界的なインフレによる消費の減退。

モノが売れなくなれば、川上の資源から川下のコモディティ市場までが一気に停滞してしまう。

こういった原因が複合することで23年の世界市場は同時不況に見舞われる恐れもある。

④現在のところ、日本経済にはそういった不安要因を表すような現象は起きていない。7—9月期のGDPは年率換算でマイナス1.2%であったことくらい。

上場企業の決算も輸出系企業を中心に空前の好調さを示している。だから、日経平均も比較的高い水準で安定している。失業率も2.6%と完全雇用状態だ。

それを考えると、日本経済に世界同時不況の影が忍び寄るのは来年春以降。

ちなみにウクライナ戦争が停戦になるか、終了すれば世界経済に与える心理的な好影響は大きそうだ。ただ、実質的なメリットは多くない。

⑤来年の前半まで、マンション市場に嵐がやってこないと考えるのなら、売却予定の方は「来春まで」をひとつの目安にすべきであろう。

購入を急がない方は「あと1年か2年」という想定で待ってみるのがいいかもしれない。

## 5. ■都心マンション「局地バブル」崩壊現象長期化へ今や供給過多 榊 2022年12月26日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20221226->

[RG6L3PVLAVIFVMCNMQAIPQFXAA/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20221226-RG6L3PVLAVIFVMCNMQAIPQFXAA/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

### 概要

①2013年以来、東京都心などを中心としたマンションをはじめとした不動産の局地的な値上がりは、来春の日銀総裁の交代で終わることがほぼ見えてきた。

私が経験した過去2回のバブルと比べると、今回はガラガラと10年も続く、おかしなバブルである。都心の港区や千代田区のマンション価格は2倍になった程度だ。1985年のブラザ合意に始まった、あの平成大バブルは「2倍3倍当たり前」という状況だった。

ただし、価格が上昇した期間はせいぜい6年程度。

2000年代の資源マネー流入によるファンドバブルも、長く見積もって5年程度。その間、都心のマンション価格は5割も上がっていない。

②今回は13年4月に日本銀行総裁に就任した黒田東彦氏による異次元金融緩和がもたらしたもので、地域限定で10年も続いている。これも間もなく終わる。

前の2回のバブルに比べると、その生成状況が弱く、マンション価格は着実に上昇しているのだが、地域は限られている上に上昇幅はそれほど大きくない。

③理由は、やはり需給ではないかと考える。

東京をはじめとした日本の住宅事情は、今や完全な供給過多である。ぜいたくを言わなければ、住むところはいくらでもある。ちょっと郊外や地方に行けばタダ同然の住宅が空き家で放置されているそういう状況の中で、いくら金融緩和による「カネ余り」になっても、マンション価格の上昇には限界があったのではないかと。だから、東京の不動産価格はニューヨークやロンドン、北京や上海、シンガポールに比べて「安い」と評価されたわけだ。あわて者の評論家諸氏は、単純にその状況を捉えて「東京は世界に比べて安いから、まだまだ値上がりする」という言説を垂れ流していた。早とちりだろう。

④ただ、そんな局地的な日本の不動産バブルも来年の春以降は状況が変わる。

金利が上がれば、値上がりの勢いはそがれる。そのうち、値下がりも始まるだろう。

平成大バブルの崩壊はその後、10年弱の値下がり期を招いた。ただ、その後には団塊ジュニアの住宅需要

もあって、持ち直した。今回はそれもない。だから持ち直しまでには相当、期間を要するとみている。

### 1. ■ 京都のマンション市場「御所バブル 購入は東京富裕層？ 榊 2022年12月5日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20221205-TMMP22DPBNOEBPSM4TSLMKKZU4/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20221205-TMMP22DPBNOEBPSM4TSLMKKZU4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①東京の人はそういう「京都らしさ」をありがたがる。ありがたがるだけでなく、近ごろでは高いお金を出してマンションを買う。セカンドハウスにするのだ。

10年近く前、鴨川沿いに建つマンションの一室が約7億円で売り出され、瞬間に買い手がついた。その住戸のウリは「大文字山の送り火が見える」というもの。

②そのマンションの前の鴨川べり付近の2つの小学校の通学区内は、この10年でマンション価格が急騰。価格水準は東京の文京区とほぼ同じ。地元の一般人は買えないレベルである。この現象を私は長らく「御所バブル」と呼んできたが、今も収まる気配を見せない。このエリアでマンションを購入しているのも、おそらく東京方面からの富裕層と想像する。

③一方、私の目から見ると「そこで『京都』と名乗るのか」的な場所に開発されるマンションでも、セカンドハウス需要を狙ったような価格で売り出しているケースをよく見かける。そんな物件はだいたい、販売が不調に陥っている。

④現状、京都市内では50物件近い新築マンションが販売されているが、その大半が東京や大阪が本社である売主企業の開発案件だ。彼らは良くも悪くも京都を分かっていない。というか京都であれば売れると思っているのではないか。京都には不思議な魅力があるようだが、マンション市場での現象も、かなり不思議である。

### 3. ■ 高止まりのマンション価格、何が起きている？ 三井不動産は 朝日 2022年12月17日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQDH7K0WQD1ULFA01B.html?pn=14&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①国土交通省が発表した今年7月1日時点の基準地価で、バブル崩壊後の1992年から下落が続いていた住宅地の平均価格は、31年ぶりに上昇に転じました。

背景の一つに堅調なマンション需要があります。

高止まりしたマンション価格は今後どうなるでしょうか。そもそも、なぜ、価格が下がらないのでしょうか。三井不動産の富樫烈・常務執行役員に聞きました。

②——マンションの販売状況は。

「契約率を見ると、新築マンションもいいし、中古マンションもいい、賃貸もいい。さらに言うと戸建てでもいいという感じです。都心もいいですし、郊外もいい。そういう状況です」

「後押ししているのは住宅ローン金利の低さです。マンションを買う方々にとって、住宅ローンの金利が安い方が、同じ住宅ローンを組んだ時に支払利息が少なくて済むというメリットが出ている状況です」

③——コロナ禍での住み替え需要は続いていますか。

「住み方の選択肢が広がっていて、この状況は元には戻らずに続くと思います。

コロナ禍では住まいに対する意識が高まりました。在宅勤務の時間が増えて家にいる時間が長くなると、通勤時間が長くても部屋数が多いマンションを買いたくなるなど、生活の豊かさの感じ方が変わりました」「昔は『住宅すごろく』と言われていて、賃貸マンションから始まり、分譲マンションを経て、最後は郊外の戸建て住宅という流れがありましたが、今は選択肢が多様化しています」

④——郊外人気も多様化の表れでしょうか。

「郊外では、海浜幕張（千葉市美浜区）や柏の葉キャンパス（千葉県柏市）など、駅前に商業施設がある駅のニーズが高くなっています。元々沿線に住んでいなかった方にもご検討いただいています。住まい探しは地縁が重視されがちですが、その垣根はずいぶん取り払われてきたと思います」

⑤——一方で土地が少なく、販売戸数が減っていることが指摘されています。

「20 年ほど前と比べれば減っています。2000 年ごろは、体質改善のために社宅をやめる企業が相次ぎ、その土地にマンションが建てられてきました。駅に近く利便性が高い土地が多かったので、そうした適地は一巡してしまっただけで限られているのです」

「駅近のマンションを探すと、新築がなかなかなく、中古物件を選んでリフォームする消費者もいます。それも一種の多様化です」

⑥——都心のマンション価格は上昇が止まらず、高く買えないとの声もあります。

「新築も中古も、上がっているというよりは、上がったところで高止まりしている状況です。平均価格は少し上がってきていますが、都心の物件の割合が増えれば上がるので、エリアごとの単価がどんどん上がっているわけではありません」

「環境の変化に対応してニーズも変わるので、買いたいと思っていただける物件を提供できるよう進化を続けていかないといけないと思っています。例えば東日本大震災後には、タワーマンションで防災用備蓄倉庫をフロアごとに整えたり、エレベーターも自動で復旧できるようにしたりしました。コロナ禍になってからは、リモートワークができるブースを用意するようになり、賃貸物件を含めてかなり普及しています」

⑦——近年、管理や修繕にかかる負担が話題になりがちです。

「当社では今後、新築マンションで耐久性の高い部材を順次使うことにしています。今まで 10 年だった漏水保証を 18 年に延ばすことで、大規模修繕工事のサイクルを、国交省が推奨する 12 年より長い 18 年にできます。初期費用は高くなります。ですが大規模修繕工事には足場をかけるなどの費用がかかるため、高耐久部材を使うことで工事の回数が少なくなれば、トータルで見るとコストを減らせて、二酸化炭素排出量の削減にもつながります」

⑧——今後のマンション市況をどうみていますか。

「好調な売れ行きがいつまでも続くかという、やはり金利の状況とか経済の先行きで変わってきますからわかりません」

「今後のことはわかりませんので仮定の話になりますが、日本はすごく好景気というわけではないので、政策金利が上がることはあまり想定していません。ローンを借りる人も短期金利の上昇を懸念するケースは少ないようで、今のところ需要に影響はありません。」

## 2. ■首都圏新築マンション価格、千葉県 10・8%ダウン… 23区は7・5増 2022年12月19日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20221219-OYT1T50175/?from=smtnews>

### 概要

①地不動産経済研究所が19日発表した11月の首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）の新築マンション1戸あたりの平均発売価格は、前年同月より1・4%低い6035万円だった。

3か月ぶりの下落となったが、発売戸数や契約率が落ち込む中、資材費高騰の影響で高止まりの状況は続く。

②東京23区は7・5%上昇の8530万円。埼玉県は0・2%上昇し、千葉県は10・8%下落、神奈川県は3・3%下落となった。

③一方、発売戸数は47・4%減となり、全エリアで前年同月を3～5割ほど下回った。契約率は10・5ポイント減の69・4%で好不調の目安となる7割を割り込んだ。

④同研究所は「建築コストが高く、価格を下げられない状況だ。

来年は西新宿や池袋など人気エリアの再開発物件が出てくるので、販売価格はさらに上がるだろう」と分析している

## 1. ■首都圏、新築マンション増加へ 来年、東京23区がけん引 共同通信 2022年12月21日

<https://nordot.app/978193073845288960>

### 概要

①不動産経済研究所は21日、2023年の首都圏（1都3県）の新築マンション発売が前年比3.9%増の3万2千戸になるとの市場予測を発表した。

駅近の大規模物件の売り出しが予定されている東京23区が全体をけん引し、2年ぶりに増加すると見込んだ。

②高額物件が増え、平均価格も上昇する可能性がある。

郊外でも資材の高騰を背景に価格が高止まりする見通し。日銀が金融緩和策を修正し、事実上の利上げを決めたことで、住宅ローン金利の上昇観測も出てきた。

調査担当者は「購買意欲の低下を受けて供給が絞られる懸念もある」とした。地域別では、23区が9.4%

増の 1 万 4 千戸となる見通し。

## 業者の動き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 4. ■ 中央電力、マンションでの在宅避難を可能にするサービス提供へ 2022 年 12 月 21 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/653-062/>

#### 概要

①中央電力が一括受電サービス「EneAll」を採用するマンション向けに、初期費用無料で太陽光、蓄電池の取り付けを行うサービスを 2023 年 4 月から開始。

災害時の電気利用を可能にし、在宅避難の環境を整える。

②中央電力（東京都）は、マンションへの一括受電を業界に先駆けて開始し、国内シェアトップを誇る電力会社。

一括受電とは、通常であれば専有部ごとに契約する電気を、建物一棟単位の高圧契約に変更することで、単価を安くし電気料金の削減につなげるもの。

共有部で年間 30～50%のコスト削減が期待でき、専有部でも家庭の平均使用量帯である 300kWh で 4.6%減と、他社に負けない削減率を実現している。法人ビルなどと同じ大口契約となるため、専有部の部屋面積の規定や、10 年契約で途中解約は不可などの条件はあるが、個別契約から一括受電へのプラン変更でのコストダウンであれば、電力価格が値上がりするなかでも削減率を維持できるのが強みだ。

③一括受電サービス「EneAll」は、電力自由化に伴い今年 4 月にリニューアル。

共有部での電力コスト削減に軸を置いていたものを、電力消費量ごとに専有部でも電気代の削減を実感できる仕様に変更した。

④同社が 2023 年から開始する新サービス「マンション防災サービス」は一括受電と併用することで、太陽光システムと蓄電池を初期費用無料（工事費込み、メンテナンス費別）で設置。

蓄電池に電気を貯めておくことでいざという時に、安心して生活ができる。太陽光パネルは太陽光で発電した電力を使うことによる送電費との差額分、蓄電池は価格の安い夜間に購入した電力を昼間に使うことでの差額分で初期費用を償却する。費用を賄うために、設置する太陽光パネルの台数がある程度必要になるので、自家消費量の多い一括受電との併用のみとしている。

⑤既存の分譲マンションの太陽光パネルの導入については、毎月の修繕積立金では高額な初期費用を補いきれないため、追加徴収が必要となり、住民の同意が得られず普及していないのが現状だ。

営業部長「『マンション防災サービス』は、費用をかけずに太陽光パネルを設置できる唯一無二のサービス。初年度で 300 棟への設置承諾を目指してアプローチしていきたい」と意気込みを語った。

（掲載：ハウジング・トリビューン Vol.653（2022 年 23・24 号））

### 3. ■ 独自開発の環境配慮型コンクリート全面採用、長谷工 2022 年 12 月 15 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2212/15/news113.html>

#### 概要

①長谷工コーポレーションは 11 月 22 日、同社が手掛ける分譲マンションプロジェクト「(仮称) 大田区上池台 5 丁目計画新築工事」で、独自開発した環境配慮型コンクリート「H-BA コンクリート」を建物の地上部分に全面採用すると発表した。

このコンクリートが採用されるのは住宅性能表示を用いる分譲マンションとして初めてで、特許は取得済みだという。使用するコンクリート約 2300 立方メートルを H-BA コンクリートとすることにより、約 117 トンの温室効果ガス排出量の削減効果を見込む。

②マンションは都営浅草線「西駒込」駅から徒歩 12 分に位置しており、戸数は 42 戸で鉄筋コンクリート造の地上 5 階建て。竣工は 2023 年 11 月を予定している。

③今回は H-BA コンクリートが、住宅性能表示で「評価方法基準」に従った方法に代わって評価する「特別評価方法認定」を国土交通省から取得。住宅性能表示に準じた分譲マンションへも初めて採用することになった。

### 2. ■ エネチェンジ「マンションゼロプラン」、EV 充電導入コスト抑える 2022 年 12 月 14 日

<https://getnavi.jp/vehicles/812556/>

#### 概要

①EV 充電サービス事業を展開しているエネチェンジは 11 月 11 日、「EV 充電エネチェンジ」として、新たにマンション向け EV 充電サービスへの新規参入を発表した。

新サービスの設置費用・月額費用をゼロ円とする「マンションゼロプラン」の認知拡大を目指します。

②一つは共有部分での設置費用を無料にする「マンションゼロプラン」で、もう一つは専有部分となっている駐車場への充電器を設置する「マンションスタンダードプラン」です。

③「マンションゼロプラン」は、共有部に設置する普通充電システムの機器代（工事費含む設置費用含む）をはじめ、月額費用、電気代負担までも 0 円にするというもの。代わりに利用する人からは充電料金として 10 分 55 円/kWh を徴収します。

いわば、共有部に充電器を設置して、不特定多数の利用者が費用負担するもの。

「駐車場の車室が 40 台以上のマンション」「居住者に加え来訪者などのマンション関係者も利用可能な共用駐車場への設置」「マンション 1 施設あたり充電器 2 台設置」の 3 つの条件をクリアすれば OK とのことです。

④「マンションスタンダードプラン」では、専有部分への設置ということもあって費用負担が発生します。設置費は 21 万 6000 円（機器代、工事費込）で月額費用は 3300 円/月と設定。電気代の負担は 0 円ですが、充電料金は 10 分 35 円/kWh と割安に設定しているのが特徴となります。

⑤両プランで共通するのは、設置する普通充電器の基本出力を“6kW”としていることにあります。実は、これまで日本国内で普及してきた普通充電設備は大半が“3kW”でした。それを 2 倍の出力で効率よく充電していこうというわけです。

⑥設置する充電設備も、既に発売されていたスタンド型の『チャージ 1』『チャージ 2』に加え、新たに壁掛けに対応した『チャージ 3』を追加してラインナップも拡充。

「3 製品とも充電機能は同じで、設置場所に応じて最適なものを選んでほしい」とのことでした。

⑦実は日本の EV に対する充電サービスでは、充電した電力量に応じて従量課金されるのではなく、単純に充電した時間で課金される仕組みとなっています。

そのため、入力が 3kW の車両にとっては割高な料金が強いられかねないのです。

これについて城口氏は、「できるだけ早い時期に 3kW 車が不利益にならないような課金システムを提供したい」と回答。基本的には半額とするそうで、それも車種によって自動判定できる仕組みになるとので、ユーザーの手間はかからないとのことでした。

⑧充電出力を 3kW から 6kW にすることで、充電時間は単純計算で半分の時間で充電が完了可能になる。充電時間が短くなることで、充電の回転率が確実に上がるということです。それに伴い、マンションゼロプランでは、アプリを使い充電が完了した時点でユーザーに通知して移動を促します。もし、それを無視した場合は一定の課金を加えるペナルティも設定できるとのことでした。

## 1. ■大和ライフと理経、マンション居住者向けサービス VR 消防訓練 2 弾 2022 年 12 月 13 日

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2212/13/news073.html>

### 概要

①大和ライフネクストおよび理経は 11 月 10 日、マンション居住者向けサービス「VR 消防訓練」の第 2 弾コンテンツの提供を同月より開始したと発表した。

大和ライフネクストが管理を受託するマンション管理組合を対象としている。

②VR 消防訓練は、スマートフォンなどからインターネット上の VR（仮想現実）映像を視聴することで消防訓練を実施できるもの。居住者が都合の良いタイミングで参加できるため、参加率の向上が期待できる。

③第 2 弾はマンション特有の消防設備の使い方に特化した内容とした。

具体的には、消火器の使い方、ベランダからの避難方法、屋内消火栓の使い方、移動式粉末消火設備の使い方、防火戸の扱い方の 5 つだ。

④VR 消防訓練は、横浜市との三者連携協定による「次世代型マンション防災コンテンツの共同研究開発」の成果としてリリースされている。

海外・・

14. ■ 官民を問わず住宅価格統計、文在寅政権では最大 4 倍の開き朝鮮日報 2022 年 12 月 24 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2022/12/24/2022122480025.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2022/12/24/2022122480025.html)

概要

①「現政権になって、ソウルのマンション価格は韓国鑑定院基準で 11%上昇したと把握している」2020 年 7 月に国会で当時の国土交通部の金賢美長官が行った発言に対し、野党議員だけでなく不動産専門家からも「荒唐無稽だ」との指摘が出た。

政府は当時「統計に問題はなく、不動産市場はまもなく安定する」との立場を固守した。しかし、その後もマンション価格は 1 年以上急騰を続けた。

②監査院は最近、文在寅政権下での住宅価格統計操作疑惑に対する徹底した監査に着手し、当時の関連統計が再び注目されている。実際に文在寅政権下でのみ、政府系企業である韓国不動産院（旧韓国鑑定院）の住宅価格統計が民間統計と大きな差を見せた。

専門家は「マイホームを持たない何の罪もない人が誤った統計で住宅購入のタイミングを逃して被害を受けた恐れがある」とし、「徹底した監査で統計操作があったかどうかを明らかにし、確実な防止対策を立てるべきだ」と指摘した。

③20 年 7 月に金賢美元長官が言及した「11%」は韓国不動産院の売買価格指数統計だ。

3 万 - 4 万世帯程度のサンプルの価格変動を指数化し、週・月間単位で公表される。

文在寅政権が発足した 17 年 5 月から 20 年 5 月までのソウルの指数変動率は 11.14%で、金元長官の発言と一致する。しかし、これは戸建て・多世帯住宅を含めたもので、マンションに限ると 13.65%だ。

④しかも、民間統計で明らかになったソウル市の不動産市況は、不動産院の売買価格指数統計とは大きく食い違っていた。

KB 国民銀行が韓国不動産院と類似した方式で集計したソウルのマンション売買価格指数は同じ期間に 24.9%上昇した。

文在寅政権期を通算すると、住宅価格統計の格差はさらに拡大する。17 年 5 月から今年 5 月までソウルのマンション価格上昇率は、不動産院が 25.79%なのに対し、KB 国民銀行は 62.19%、民間情報会社である不動産 R114 の集計では 106.81%に達する。政府が引用した統計と民間統計には 2.5 - 4 倍もの格差があるのだ。

⑤民間統計と政府統計の乖離について、文在寅政権関係者は「不動産院は実売価格が中心なのに対し、民間統計は提示価格が中心であり、市況を過剰解釈する恐れがある」という論理を展開した。だが、実際には不動産院も KB も協力仲介業者による調査と職員による補正作業を経て、「市場で取引可能な価格」を導き出し、統計として活用する。集計方式に大差はないということだ。

⑥KB 国民銀行は不動産院より 15 年前の 1987 年から統計を取り始めており、不動産 R114 はソウルのマンション約 120 万世帯の相場を全数調査している。

李昶武教授は「不動産関連統計は民間機関がはるかに以前から行ってきた。標本抽出で結果に多少差が出ることはあり得るが、ここまで差が出ることは考えにくい」と話した。

⑦不動産院による統計が始まった 03 年 11 月以降で調べると、盧武鉉政権（03 年 11 月－08 年 2 月）下ではソウルのマンション価格が不動産院の統計では 42.99%、KB の統計では 39.07%それぞれ上昇した。李明博政権期（08 年 2 月－13 年 2 月）には不動産院統計が 2.48%の下落、KB も 3.16%の下落だった。

朴槿恵政権（13 年 2 月－17 年 3 月）でも不動産院が 12.35%の上昇、KB が 10.06%の上昇で大差がなかった。

⑧チョン・スヨン教授は「現在のように特定の政府企業が国家統計と関連情報を独占している状況では、いつでも政権の意向で統計が操作されかねない」「監査を通じ

を

膨らみ、建設会社が連鎖倒産する懸念が高まっています。

「融資金利も上がり、また買い手も買い控えて待機需要として残るため、市場はますます厳しくならざるを得ません」今年だけで既に地方の建設会社など 10 社が倒産しています。このまま行けば、不動産市場に端を発する経済危機が現実のものとなるかもしれないという暗い見通しも出てきそうです。(テレビ朝鮮 12 月 13 日)

## 12. ■ソウル、悪化する住宅事情 半地下よりひどい半部屋マンション 2022 年 12 月 21 日

<https://www.newsweekjapan.jp/stories/world/2022/12/post-100389.php>

### 概要

①韓国では高層マンションをアパート、5 階以下の低層の共同住宅をヴィラあるいはマンションと呼ぶ。

アパートは間取りが 3LDK 以上で平均 100 平米と広いうえ管理人がいて共益費もかかるが快適に生活ができる。

一方のヴィラは管理人がおらず、エレベーターがないなど共用設備が整備されておらず、その分低価格で住むことができる。

②ソウルなどの大都市、事務所と住居の両方で利用が可能なオフィステルとよばれる小型のマンションや、日本同様にひとり暮らしの人向けのワンルームも普及している。

③ソウル・鷺梁津の低層ワンルームマンションが立ち並ぶエリア。

そのなかのとある建物に入るとアリの巣のように狭く曲がりくねった廊下が見える。両側にはたくさんのドアが並んでいる。部屋のドアを開いたら、別の廊下と部屋が現れる巨大迷路のような構造になっている。

建築物台帳に記載されたこの建物全体の部屋数は 5 戸、しかし、実際に建物の中で確認すると 15 戸があった。一つの部屋を違法改造して分割しているのだ。

④その近くにある別のワンルームマンションは、外から見るとごく一般的なヴィラなのに中に入るとまったく違う姿を見せる。

鉄製のドアが並んでいる様子は、まるで刑務所の独房のような雰囲気だ。この建物も建築物台帳には 2 階と 3 階にそれぞれ 5 戸が登録されているが、実際はどうかというと……。「2 階に 11 戸ありますよ。3 階も 11 戸か 12 戸が入ってます」(前述の不動産業者 A 氏)

⑤新林洞にある、あるワンルームは敷金 200 万ウォンに家賃 20 万ウォン。

ソウルとしては異常なほど安い部屋だが、不動産情報の備考欄には「駐車場の部屋」と書かれている。

この建物を建築物台帳で確認したところ、地下 1 階に駐車場はあるものの住居はない。一体どのように作られた部屋なのか？実際に建物の地下駐車場に入ると壁際にいくつものドアが並んでいる。倉庫にも見えるこの場所が、入居者募集中のワンルームだという。もともと部屋ではないので、ここにはトイレがない。トイレに入るときには駐車場を横切ってキッチンとユニットバスが一体になった共有スペースに行かなければならないという。

⑥ネットで検索すると、こういった奇妙な構造のワンルームを簡単に見つけることができるという。

キッチンにトイレの便器が一緒にある部屋、部屋を無理やり上下に分割してロフトを追加し、座ることすら大

変な部屋……。

摘発を受けても、罰金を払って違法建築をそのまま使用している場合がほとんどです」と指摘する。

⑦「ハーフルーム」マンションに住んでいたという人に聞くと「私が思うに、あの部屋はただ1枚壁を付け加えただけのようです。

隣の家の人が何を話しているのか、彼氏の名前まで私はすべて知っています。もう、あの家のことは考えたくもない」

## 11. ■ マンション 15 階から地上駐車車に伴侶犬放捨げる = 中央日報 2022 年 12 月 23 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/299134>

概要

① 22日、忠清北道清州の上堂警察署によると、マンション15階のベランダから伴侶犬を地上に放り投げた容疑（動物保護法違反・特殊財物損壊）で女性A（29）を捕まえて取り調べている。

② 伴侶犬はマンション駐車場に駐車されていた車の上に落ちてその場で死んだ。

車両は一部破損した。警察は正確な事件の経緯を調査している。

## 10. ■ 暴動”も起きた韓国のマンションバブル崩壊 鈴置高史 2022 年 12 月 20 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2022/12200559/?all=1>

概要

① 韓国観測者の鈴置高史氏が解説する。

韓国で不動産の指標となるマンション価格の下落が止まりません。

8月29日掲載の「不動産バブルがはじけた韓国 通貨売りと連動、複合危機に」で「つるべ落とし」と表現しましたが、当時は前週比でマイナス0.1%台のペースでした。それが12月第2週には全国でマイナス0.64%、首都圏になるとマイナス0.79%、ソウルでマイナス0.65%と下げ幅が拡大しています。いずれも政府機関である韓国不動産院のデータです。

② 「マイナス1%にもならない」と思うかもしれませんが、これはたった1週間での値下がり率なのです。

マイナス0.60%が52週間——1年間続けば、36.49%下落します。下げ幅自体が拡大中なので、それで終わるとは限りません。ここまで来ると、疑いようもない「バブル崩壊」です。

③ 前半の下げ幅は小さかった2022年でも、年初から12月第2週までに、それぞれ5.83%、7.44%、5.83%下げています。

国土交通部が12月24日に発表した2023年の公示地価も全国平均で前年比5.92%下がりました。2022年の不動産価格急落を反映したもので、前年比で下げたのは1.42%減だった2009年以来です。「リーマンショック」当時と比べても激しい地価の下落が起きたのです。

業界団体が設立した住宅産業研究院は 2023 年のマンション価格は全国で 8・5%、首都圏では 13・0%、ソウルで 9・5%、前年と比べ下がると予測しました。12 月 12 日の発表です。2022 年の実績見込みはそれぞれ 13・2%減、18・4%減、16・2%減ですから、2 年間で 20－30%下がるとの見通しです

④当然、マンションを買おうとする人は激減、売れ残りが急増しています。

国土交通部の調べによると、10 月現在の売れ残りは全国で 4 万 7217 戸。前年同月の 1 万 4075 戸の 3 倍以上に膨れ上がりました。

朝鮮日報の「売れ残りを抱え瀬戸際に…建設会社など不動産寒波で分譲延期」（12 月 12 日、韓国語版）はマンションの分譲が相次ぎ中断していると報じました。

経済紙、マネートゥデイの「『2・5 億の出血セール』『外車を贈呈』…『売れ残りを投げ売る』建設会社のウラ事情」（12 月 13 日、韓国語）が業界の混乱ぶりを伝えています。

8 億ウォン（8300 万円）の販売価格から 31%、2 億 5000 万ウォン（約 2600 万円）値引きしたり、外国製乗用車を抽選でプレゼントする特典を付けたり、分譲会社は生き残りをかけてあの手この手を繰り出しています。

⑤値下げしない分譲会社に対しては「暴動」が起きました。

契約金を支払って入居待ちの人々が、集団で押し掛けて値引きを要求。拒絶されるとモデルルームで椅子を投げ、マンションの模型を壊しました。

2021 年までは完全な売り手相場。分譲に応募しても当選する確率は低く、人気のマンションでは入居の権利はプレミアムが付いて転売されたといえます。韓国の不動産市場は突然の寒波に襲われたのです。

⑥——利上げがマンション暴落の引き金を引いたのですね。

鈴置：その通りです。が、2020 年以降の金融緩和が伏線となっていることを見落としてはなりません。新型コロナによる景気の悪化を防ぐため、韓国銀行は同年 3 月に政策金利を 0・5%引き下げ、年 0・75%としました。5 月にはさらに 0・25%引き下げて、過去最低の年 0・5%に至りました。これが不動産バブルを生んだのです。

グラフ「韓国のマンション価格の年間変動率」をご覧ください。

2019 年にはソウルは前年比 0・15%増に過ぎず、全国と首都圏ではマイナスでした。それが 2020、2021 年と急騰したのです。

⑦ソウル市内の 84 平方メートルの広さのマンションが日本円換算で 1—2 億円、というのが通り相場になりました。「今買わないと一生、家を持たない」と焦った人々は借りられるだけ借りてマンション購入に走りまわりました。そして、それがさらなる高値を呼んだのです。

⑧家を持つ人も——というか、持つ人こそが投機に加わりました。

韓国には「チョンセ」という独特の賃貸制度があります。借家人は家賃を払わない代わりに、不動産価格の 5—8 割の保証金「チョンセ」を家主に預ける仕組みです。

多くの家主はこの「チョンセ」で新たなマンションを買います。この物件を担保に銀行からおカネを借りれば、自己資金はゼロで初めの不動産と同額以上のマンションが手に入ります。最初の 1 戸があれば、次々と不動産を増やしていけるのです。

もっとも、この手口が有効なのは不動産価格が右肩上がりの時だけ。大きく下がれば、家主は資産以上の債

務を抱えることになり、「チョンセ」による投機は瓦解します。

⑨さて、韓国は 2021 年 8 月に一転して利上げに踏み切りました。

韓銀は政策金利を年 0.5%から年 0.75%に引き上げ、その後も利上げを重ねました。2022 年 11 月 24 日には年 3.25%に達しました。たった 1 年 3 カ月で 2.75%も引き上げたのです。米国が金融引き締めへ転じたため、追従しないと資本逃避が起きて通貨危機に陥ると判断したのです。その結果、2 年間で 20—30%は下がろうか、という不動産の暴落が始まったのです。まさに「山高ければ谷深し」です。

⑩IMF も、コロナに対応した金融緩和でアジア太平洋地域の不動産価格が急騰。

その後の金融引き締めにより、急落するリスクが膨らんでいる——と警告しました。

12 月 14 日に発表。実態以上に膨れ上がった「泡」部分を推計したのがミソで、コロナ以前と比べニュージーランドで約 20%、韓国と豪州では約 10%程度、不動産価格が下落するリスクがあると分析しました。韓国は「ハイリスク国」に分類されたのです。理由は 2019 年の第 4 四半期から 2021 年の第 4 四半期にかけての不動産価格の高騰が顕著だったことです（3 ページ）。

⑪韓国の危うさは構造的な要因からも来ています。

「コロナ由来のバブル」の前から、「人口由来のバブル」が発生していたのです。

グラフ「韓国のマンション価格の年間変動率」を見ると、それが分かります。2016 年から 2018 年にかけて——コロナ以前からソウルのマンション価格が上がっています。生産年齢人口のピークが 2019 年でしたから、「ピーク前のカネ余り」が発生。投機の対象にしやすいソウルのマンション市場にホットマネーが流れ込んでいたのです。

⑫KB 国民銀行によると、2017 年 5 月の発足以来、文在寅政権の 4 年 8 カ月でソウルのマンション価格は 2.2 倍に上昇しました。

「泡」の相当部分はコロナ以前に生じていたのです。2019 年にはいったんバブルが収まったのですが、予期せぬコロナ対策でまた「泡」が膨らんだ。

今後、生産年齢人口の減少と共にマンション需要が減っていくのは確実です。コロナによる「泡」が消滅するだけでなく、実需も細っていくのです。韓国の「今」は、日本で言えば 30 年前——1992 年頃に当たります。

⑬——今後の展開は？

鈴置：建設会社の倒産が始まりました。

マネートウデイの『『2.5 億の出血セール』『外車を贈呈]…『売れ残りを投げ売る』建設会社のウラ事情』は「10%未満だった貸し出し金利が 20—30%に跳ね上がった」と報じています。

大手の都市銀行は不安定なマンション事業への融資には消極的なため、建設会社におカネを貸しているのは主に証券会社や、貯蓄銀行と呼ばれる中堅の金融機関です。韓国銀行は建設業界で発生する不良債権の増加による金融システムの動揺を懸念し、11 月初めに証券会社に対する特別融資に乗り出しました。ただ、特別融資に応じた証券会社は出なかったようです。融資を受け入れると「危ない会社」との烙印を押され、信用不安が増すからです。

⑭高金利は別の経路を通じて韓国経済に打撃を与え始めました。

マンションを買おうと借金をしていた個人が破産する例が出てきたのです。これが続けばおカネを貸していた金融機関の経営がおかしくなります。マンションを売って返済しようにも値下がりしていて借金も返せない。そもそ

も市場が凍てついていて、買ってくれる人を見つけるのが大変です。

⑮ちなみに韓国の不動産ローンの70%強が変動金利です。

政策金利が0.5%の時は3%前後の利払いで済んでいたのに、政策金利が3.5%に上がった今、ローンの金利は7%に達します。日本円に換算すれば、5000万円借りていた人の年間の利子は150万円から一気に350万円に膨れ上がったのです。1カ月に直せば、12万5000円から30万円弱に。これでは生活が立ち行きません。

⑯——でも、借金している韓国人ばかりではないでしょう。

鈴置：そこが、日本人の想像を超える点です。

韓国人は「借金している人ばかり」なのです。韓国は異様な借金大国です。OECDの統計によると、韓国の家計債務は可処分所得の206.48%（2021年）。日本の115.37%（2020年）、米国の101.10%（同）と比べ突出しています。

国全体で見ても、韓国は家計負債が世界で唯一、GDPよりも大きい国とされています。国際金融協会（IIF）の2022年第1四半期のデータによると、韓国のGDPに対する家計債務の比率は104.3%。米国が76.1%、日本が59.7%なので、韓国という国自体が借金で回っていることがわかります。ハンギョレ「韓国の家計債務、GDP比104%」（6月6日

⑰韓国経済新聞は11月3日から「大韓民国 借金レポート」（韓国語版）を3回連載。

1回目は株や仮想通貨、不動産に投資した結果、大損した20—30歳代の人たちの話です。

不動産価格が急騰するのを見て「このままでは一生、家を持たない」と焦り、カネを借りて投機に走った若者たち。この世代で生活保護を受ける人の数がこの5年間で2倍に増えたとのエピソードも紹介されています。

2回目は40—50歳代の苦闘話です。

持ち家の借金を返している最中の世代で財産の90%が不動産というびつな資産構成です。この世代の10人に3人が多重債務者である。彼らこそが不動産の暴落の衝撃をものごとくに食ったのです。

3回目は60歳以上の自己破産が増えている、という話から始まります。

韓国では50歳代で会社を辞め、食堂など自営業を始める人が多い。しかし、最近の資金事情の悪化で利払いが増えたうえ、高金利の余波で消費が委縮し売り上げも減ったからだ、と韓国経済新聞は説明します。

⑱——こんなに大きな副作用があるのに韓国はなぜ、金利を急速に上げたの？

鈴置：それしか手がなかったのです。

先ほど申し上げたように、上げなければドルとウォンとの間で金利差が生まれ、資本逃避が起きてしまったでしょう。

日本でもドル金利の上昇により円が売られ、ドル高円安になりました。が、日本人は韓国人ほど心配しなかった。日本は豊富なドル建ての資産を持つうえ、政府も企業もドルの借金に頼っていないからです。韓国の国債は原則ウォン建てですが、企業はまだドル建てで借金をしています。

⑲韓国は悪魔の二者択一を迫られてきました。

ドル不足に陥ってデフォルトするか、ウォン不足に陥ってデフォルトするか、の二者です。とりあえずはドル不足を避けるという道を選びました。しかし、そのためにウォン不足に陥っている。

今後、高金利のために金融システムが動揺すれば、振り出しに戻ってドル不足に陥る可能性があります。金

融システムが動揺する——金融機関の経営がおかしくなれば、外国の金融機関もドルをさっさと引き上げるからです。金融不安が資本逃避を呼んだら元も子もありません。

韓国は米国の動向をにらみながら、金融緩和のチャンスをうかがうでしょう。（デイリー新潮編集部）

## 9. ■ マンション建設現場で一酸化炭素中毒 10 人重軽傷 = 韓国・坡州 2022 年 12 月 15 日

[https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20221215004000882?input=feed\\_smartnews](https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20221215004000882?input=feed_smartnews)

### 概要

①韓国北部、坡州市のマンション建設現場で 15 日午後 5 時ごろ、地下 1 階でコンクリート養生作業中だった作業員が一酸化炭素中毒となり、3 人が重傷、7 人が軽傷を負い病院に搬送された。意識不明だった重傷の 2 人は意識を回復し、命に別状はないという。

②地下で炭ストーブを使用したことが原因とみられる。

## 8. ■ 高さ 300 メートル、80 階建ての平壤タワマンで高層階が嫌われる事情 2022 年 12 月 9 日

<https://dailynk.jp/archives/151522>

### 概要

①政権の座について以降、首都・平壤市内に次から次へとタワマンを建て続けている北朝鮮の金正恩総書記。倉田（チャンジョン）通り、未来科学者通り、黎明通りのタワマン団地に続き、「平壤市 5 万世帯住宅建設構想」の一環として建てられたのは寺洞区域の松花通りのタワマン。高さ 300 メートル、80 階建てで、すでに完成したものとしては北朝鮮で最も高い建物だ。

②他の国なら高層階ほど人気があるが、北朝鮮ではその逆だ。

平壤の情報筋は、米政府系のラジオ・フリー・アジア（RFA）の取材に、幹部には 10 階以下の部屋が割り当てられ、住宅建設プロジェクトに多額の募金をした——

つまり投資をした人には 20 階以下、その他の一般市民には 20 階以上の部屋が割り当てられたとして、不公平だとの声が上がっていると伝えた。高層階が嫌われるのには理由がある。

③「電気供給が不安定なために頻繁に停電する状況で、80 階建ての超高層マンションに住むということは、常に最悪の状況に追い込まれるかもしれないということを意味する」（情報筋）。

停電になればエレベーターも水道も止まってしまう。つまり、水を使うには階段で地上まで降りて汲み、運び上げなければならない。

参考までに、松花通りのタワマンと同じ高さのあべのハルカスの階段は、1600 段以上だ。水の入った重いバケツを持って登るのは相当な苦行と言える。

④国営メディアが大々的に宣伝しているにもかかわらず、むしろ悪評が広がるばかりのタワマンに対して、当局が対策に乗り出した。

デイリーNKの内部情報筋によると、平壤市人民委員会（市役所）は先月15日から20日間、80階建てマンションのエレベーターに午前5時から午後11時まで電気を供給するように指示を出した。

ちなみに、規定では朝夕の2時間だけ運行することになっている。

これは、冬の間に食べるキムチを大量につける「キムジャン」の季節に合わせて、大量の材料を運ぶことに配慮したものだ。

また、暖房用の燃料を運ぶためでもあると情報筋は説明した。今回の方針は入居者はもちろん、市内中心部に住む住民にも好評で「郊外の寺洞区域の松花地区 80 階建てマンションの高層階は人の住むところではないという認識が、少しだけ変わった」との反応が聞かれるとのことだ。

⑤ただ、エレベーターの運行に必要な電気代は、住民の負担となる。

先月29日に開かれたタワマンの人民班（町内会）の会議で、エレベーターを20日間延長運行した電気代は、3階以上に住む入居者が均等に割り振られて、年末に請求されることが伝えられた。かつてはタダ同然だった電気代だが、この数年で大幅に引き上げられた。いくらになるかはわからないが、20日間楽をした代償は意外に高く付くかもしれない。

## 7. ■金正恩氏、タワーマンション建設…でもトイレ最悪で死者続出 2017年3月27日

<https://nknews.jp/archives/2250?id=151522>

### 概要

①国際NPOである高層ビル・都市居住協議会（CTBUH）のデータによると、平壤市内で高さ100メートルを超えるタワーマンションは、建設中のものを含めて26棟。

高さはわからないが30階を超えるマンションを含めると35棟になる。

1989年に完成した光復通りの4棟を除けば、すべて金正恩時代に建てられたものだ。

②46階建ての金策工業大学教育者住宅、未来科学者通りの53階建てのマンションにつづき、完工間近と伝えられている黎明通りのタワーマンションは高さ270メートル、82階建てだ。

③重要な記念日や大きな政治的行事の場で成果として発表するために、ハコモノ作りの工期を無理やり短縮する突貫工事「速度戦」のため、建設の過程で事故が多発している。

労働新聞は先月1日、崔龍海氏が、黎明通りの建設現場を視察したと伝えた。北朝鮮メディアが正恩氏と内閣総理以外の個別幹部の視察を報じるのは、極めて異例だ。

そして、内部情報筋の話によれば、この視察は、現場で起きた労働者30数人の死亡事故の收拾を図るためだったという。以前から、北朝鮮ではこのような大規模事故は多発している。過去には高速道路の工事現場で、橋が崩落し500人が死亡する事故が起きた。

④そして、マンションが完成しても高層階には入居している人がほとんどいないという不思議な現象が起きている。

北朝鮮の電力事情は劣悪だ。そのため、マンションのエレベーターもまともに稼働しない。高層階では水道すら使えないことも珍しくない。水を使うには、地上にある水道まで水を汲みに行かなければならない。

咸鏡北道清津市のマンションでは、水が出なくてトイレが使えないため、住民は廊下や階段で用を足し、中には窓から「散布」する人もいるぐらいだ。

⑤最近、平壤を訪れたあるビジネスマンによると、タワーマンションの高層階は空き部屋が多いという。そして、行くあてのないコチエビと言われるストリートチルドレンが、入り込んでねぐらにしているとのことだ。

工事が中断し、長年放置されていた 105 階建ての柳京ホテルにも、コチエビが忍び込んでいるという。

北朝鮮当局も保安員（警察官）を動員してコチエビを追い出していたが、捕まえてもどう処遇すればいいかわからず、結局は取り締まるフリをしていたという。

完工間近の黎明通りも、他のタワーマンションと同じようにコチエビたちのねぐらになるだろうと、このビジネスマンは見ている。

## 6. ■元恒大社員が語る投資商品の自爆営業と末路 朝日 2022 年 11 月 30 日

[https://digital.asahi.com/articles/ASQCT4TSHQCHULFA02X.html?iref=pc\\_rensai\\_article\\_short\\_1663\\_article\\_4](https://digital.asahi.com/articles/ASQCT4TSHQCHULFA02X.html?iref=pc_rensai_article_short_1663_article_4)

### 概要

①昨年 9 月 13 日。広東省深?市の中国不動産大手・中国恒大集団本社ビルに、約 100 人の投資家やマンション購入者らが押しかけた。

人々が求めていたのは、恒大が売っていた「投資商品」の償還だった。この投資商品とは、何だったのか。

②建築業界で働く北京市の男性（37。恒大が販売する投資商品を 4 回、計 125 万元（約 2500 万円）分購入した。そのうち 7 割超に当たる約 90 万元がまだ戻ってない。

恒大集団の経営危機が表面化して 1 年あまり。

そのきっかけとなったのは、「確実にもうかる」と思われていた投資商品販売の行き詰まりでした。元社員が、その実態を記者に明かしました。

③きっかけは購入した恒大マンションの管理会社の社員からの勧誘だった。

投資商品は銀行よりも高い利息が約束されている。大企業の恒大だから損することはない。私たち社員も購入している——。そんな勧誘の言葉を信じた男性は、20 年 2 月に初めて購入し、9 月までに計 57 万元を投じた。利率は約 8%。その約半分は期日通り、約 1 年後に利息と共に戻ってきた。「これは確実にもうかる」。そう思った男性は昨年 3 月、両親や親戚にも声をかけ、計 68 万元分の投資商品を買った。

④転機は昨年夏だった。

男性は恒大の経営危機を伝える報道を目にするようになった。気になったが、恒大の社員からは「創業者トップの許家印氏が中国共産党 100 周年の記念式典に招待された」と、同氏が天安門の上で撮った写真が送られてきた。「会社の運営は正常だ」とも言われた。

ところが昨年 9 月。毎月振り込まれるはずの利息が口座に入っていないことに気づいた。社員に問い合わせると、「私たちもお金が振り込まれていない」。

⑤恒大側は当初、利息は払わず元金だけを返すと説明。

そのうえで、「償還期限が来た際に 10%、さらに 3 カ月ごとに 10% ずつ返す」と通告してきたという。だが恒大の再建に介入し始めた地元政府の意向でこの方針は撤回。昨年 12 月から毎月末に 8 千元（約 1 万 6 千元）ずつ返済されることになった。

男性が投じたお金が全額帰ってくるまでには 10 年以上かかる計算だ。男性は本当にお金が返ってくるのか、不安で眠れない日々を送っているという。「絶望して自殺した人もいと聞く。中国の『法治社会』なんて名ばかりだ」

⑥恒大は投資商品で集めた資金を自転車操業のマンション建設費用に回したり、多角化の投資資金として流用したりしていたとみられている。

実は社員も、資金調達に厳しいノルマを課され、経営危機に巻き込まれた「被害者」ともいえた。

「2 カ月で社員は 10 万元（約 200 万円）、中間職は 40 万元（約 800 万円）、幹部職は 100 万元（約 2 千万円）の投資商品を販売せよ」「目標の達成率が 20% 以下、さらに下から 3 位までの幹部には罰金を科す」朝日新聞が入手した恒大の内部資料からは、全社員を対象に投資商品の販売ノルマを強制的に課す実態が浮かび上がった。

ノルマの達成状況を 2 週間に 1 度チェックするとも記されていた。

⑦関係者によると、2 カ月に一度、多い時には毎月このノルマを課せられたという。

1 年後に満期が来る投資商品を 100 万元売れば、グループ企業で使えるギフトカード 2500 元分（約 5 万円）をもらえるが、逆に数字が悪ければ、罰金が課されるシステムになっていた。

⑧「投資商品を売るだけでなく、社員も買えというプレッシャーがすごかった」。

元社員の 30 代の女性はこう語る。入社と同時に投資商品の契約相手を連れてくるよう求められ、多くの新入社員は顧客がいないため、自分や家族が購入するしかないという。この女性も親戚と合わせて 30 万元（約 600 万円）超の投資商品を買った。

入社 1 年目以上の社員は全員投資商品を買うように言われ、買わなければ退社するよう促されたこともあったという。

⑨女性は恒大の投資商品に関するデモが全国に広がった後の昨年 9 月末に退社した。

辞める約 1 カ月前の 8 月末。会社のシステムが急に使えなくなり、投資商品の売買ができなくなった。

多くの社員が SNS のグループチャットで上層部に問い合わせたが、メンテナンスが理由だとの言うだけで説明はなかった。このチャットもその後、一方的に削除された。期限が来た投資商品の償還や利息の支払いもできなくなり、資金不足に陥っていることを知った。

⑩経営陣からは昨年 9 月、給料も社会保険料も出さないとの通達があった。

女性が上司に不満を訴えると、「嫌なら辞めればいい」と突き放されたという。

自己都合なら会社は退職金を支払う必要がないからだろう——。そう感じた女性は会社の未来に不安を感じ、退社を決めた。「定年まで勤めたいと思って働いてきたのに、こんなことになるなんて」。会社の対応に、いまま納得できていない。

## 5. ■公務員がマンションを売る奇妙な事態 バブル収束の一手 朝日 2022年12月1日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQCT5DCPQCJULFA00Q.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①中国南部にある広西チワン族自治区玉林市。

この街が今年6月、中国メディアの報道で一気に注目を集めた。大学を卒業したばかりの公務員の男性が「担当する農村でマンションを売るよう命じられた」と告白したからだった。同市政府は今年初めに会議を開き、全部署あけて8千軒の住宅を売ることを目標に掲げたという。

②男性は2月から、住宅を売るために農村の住民を対象に、市内の物件を見て回るバスツアーを毎週組んだ。

マンションの売れ高は仕事の評価に直結し、毎月4軒は売らなければならない計算だった。同市では年内に住宅を買った住民に、税金の優遇措置や仕事の紹介をするなどの厚遇も用意。男性が担当した地域では4カ月超で30~40軒が売れたという。

③「我々は不動産会社に全力で協力し、積極的に住宅の集団購入活動を進める」。

広東省広州市の増城区で5月、地元政府の住宅開発の担当局から他局に対してこんな文書が配布されたことが明らかになった。文書では各部署が管轄する企業や学校、病院の従業員が住宅を買う意向を持っていないか調査し、その結果を表に書き込んで提出するよう求めていた。中国メディアによると、山東省青島市のある地域でも住民に家を買うように促したかどうかの仕事の評価になると通知した。

④中国の各地で公務員が住宅の販売を手がけるには、理由がある。

住宅が売れるかどうか、地方政府の財政収入に大きく関わるからだ。

地方政府の財政は住民税や中央政府からの分配金のほかは、土地の使用権を売却して得る収入に依存してきた。

中国財務省によると、2021年の地方政府の財政収入のうち4割超が土地の使用権売却による収入だった。

⑤地方政府が望むものは不動産価格の上昇。

そのためには不動産企業が開発を進め、人々が投機のように住宅を何軒も買ってくれる方が都合が良い。収入だけではない。不動産市場が活気づけば経済成長率目標の達成も実現し、役人は評価されて出世できる。不動産はまさに「打ち出の小づち」だ。

⑥「地方財政こそが不動産問題の本質だ」。

上海交通大学上海高級金融学院副院長の朱寧教授（金融学）は、こう指摘する。人々は不動産価格が下がることは地方政府が許さない「暗黙の保証」があるとみて、住宅は永遠に値上がりするという期待をふくらませた。

その結果、大都市では住民の平均年収の40倍まで住宅価格が高騰し、バブルのような状態を生んだ。

中国国家统计局によると、中国の不動産会社全体の売上高は1991年に284億元（約5600億円）だったが、30年後の21年には13兆元（約260兆円）と457倍に増加した。

その矢先に起きた中国恒大集団の経営危機。不動産は売れなくなり、それにより不動産開発が減り、土地の売れ行きが落ちて財政収入が減る悪循環に陥った。

今年 1～9 月の土地の使用権売却収入は前年同期比で 28.3%も減少した。

今年はゼロコロナ政策の影響もあって税収も減り、PCR 検査などの負担も増加。一部の地方都市では財政破綻の足音も聞こえてきている。

⑦朱氏は、中国不動産問題の源流にある地方財政の土地依存を解決するためには「不動産税を導入すべきだ」と主張する。地方政府が開発や土地の使用権売却収入に頼らなくても財政収入を確保できるようになれば、「暗黙の保証」もなくなる。投機目的で住宅を購入する動きも減り、バブルは収束するとみる。

⑧中国政府は不動産税の導入を検討してきたが、実現していない。

昨年に不動産税の試験的な導入を表明したものの、準備が終わっていないなどを理由に突如、延期した。中国政府関係者はその本当の理由として、「公務員が反対している」と明かす。住宅に課税されるようになれば、福利厚生で好立地の住宅を手に入れた公務員が給料に見合わない金額を課税されるためだ。

⑨導入などによる改革が進まなければ、地方政府が破綻するリスクは高まる。

中国財務省によると、今年 9 月末の全国の地方政府の負債は 35 兆元（約 700 兆円）。

約 5 年で 2 倍以上に膨らんでいる。さらにここには含まれない「隠れ債務」もある。

中国では、地方政府が債券を発行したり、銀行から融資を受けたりすることは原則禁じられている。

そのため、インフラ建設を進めたい地方政府は「融資平台」と呼ばれる投資会社を設立し、政府が融資平台が借金する際の保証をすることで開発を進める抜け道をつくってきた。この債務が財務省の数字には含まれていない。

⑩米金融大手ゴールドマン・サックスは昨年、地方政府の隠れ債務が 20 年末で約 53 兆元（約 1050 兆円）に上るとの分析を公表した。

これは中国の GDP の半分に相当する。不動産問題を放置すれば、地方政府のデフォルト（債務不履行）につながりかねない、との懸念が高まっている。

#### 4. ■中国不動産の異変：3 恒大の「投資商品」、過大ルマ 朝日 2022 年 12 月 1 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15489707.html?pn=2&unlock=1#continueher>  
[e](#)

##### 概要

①昨年 9 月。広東省深セン市の不動産大手・中国恒大集団本社ビル（当時）に、投資家やマンション購入者ら約 1 0 0 人が押しかけた。「私のお金を返して」。

人々が求めていたのは、恒大が販売した「投資商品」の償還だった。

②建築業界で働く北京市の男性（37）は恒大が販売する投資商品を 4 回、計 1 2 5 万元（約 2 5 0 0 万円）分購入した。そのうち 7 割超に当たる約 9 0 万元が戻ってきていない。きっかけは恒大社員からの勧誘だった。投資商品は銀行よりも高い利息が約束されている。大企業の恒大だから損することはない。

社員も購入している——。勧誘の言葉を信じた男性は、2020年2月に購入し、計57万元を投じた。利率は約8%。その約半分は期日通り約1年後に利息と共に戻ってきた。「確実にもうかる」。そう思った男性は昨年3月、両親や親戚にも声をかけ、計68万元分の投資商品を買った。

だが昨年9月、毎月振り込まれる利息が口座に入っていないことに気づいた。社員に問い合わせると、「私たちもお金が振り込まれていない」。男性が投じた大金の行方はわからなくなっていた。恒大は投資商品で集めた資金をマンション建設費用に回したり、多角化の投資資金として流用したりしていた。

③実は社員も、資金調達に厳しいノルマを課された「被害者」ともいえた。「2カ月で社員は10万元（約200万円）、中間職は40万元（約800万円）、幹部職は100万元（約2千万円）の投資商品を販売せよ」「目標の達成率が20%以下、さらに下から3位までの幹部には罰金を科す」

朝日新聞が入手した恒大の内部資料からは、社員を対象に投資商品の販売ノルマを強制的に課す実態が浮かび上がった。

関係者によると、2カ月に1度、多い時には毎月このノルマを課せられたという。「投資商品を売るだけでなく、社員も買えというプレッシャーがすごかった」。元社員の30代の女性はこう語る。

④新入社員は顧客がいいため、自分や家族が購入するしかない。

この女性も親戚と合わせて30万元（約600万円）超の投資商品を買った。入社1年目以上の社員は全員投資商品を買うように言われ、買わなければ退社を促されたこともあったという。女性は恒大の投資商品に関するデモが全国に広がった後の昨年9月末に退社した。

経営陣からは、給料も社会保険料も出さないと通達があった。

女性が上司に不満を訴えると、「嫌なら辞めればいい」と突き放された。

### 3. ■日本と同じ道歩むかも」バブル予測した専門家読む中国の未来朝日 2022年12月2日

<https://digital.asahi.com/articles/ASQD156T7QCQULFA02H.html?pn=8&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①「中国の不動産でバブルが起きている。近く様々な問題を引き起こすだろう」。

6年前に中国の不動産市場について警鐘を鳴らしていた専門家がいます。上海交通大学上海高級金融学院副院長の朱寧教授（金融学）

②現在生じている多くの現象が当時予測していたものと近い。

一つ目は住宅価格がバブルを起こしているという点。大都市では住民の平均年収の40倍を超えた。

二つ目は仮にバブルの処理がうまくできなければ、経済に打撃を与え、金融システムに大きなリスクをもたらすという点だ。（中国政府の規制により、経営危機に陥った）恒大集団だけでなく、その他の不動産会社も次々にデフォルト（債務不履行）になった。いま起きている金融や経済に関する問題は、こうしたことと関連している。

三つ目は、住宅価格が仮に下がれば、（企業が経営難に陥り）工事が完成できない物件が相次ぎ、さら

に市場の値上がり期待に大きく影響するだろうという点だ。

ただ、実際は予想を超え、すでに多くの地方都市で 2~3 割、またはそれ以上に住宅価格が下がった。このままの状態が続けば住宅価格の暴落が起きてしまうかもしれないと懸念している。

③——中国政府は 20 年に不動産会社へ財務の改善を求める「三つのレッドライン」と呼ばれる規制を導入し、市場は大きく停滞しました。この政策は正しかったのでしょうか。

政府がこれまでとってきた政策は、私が提唱したのと同じで、不動産会社のレバレッジ比率を下げる、借金を制限する、投機の売買を規制する、というものだ。ただ、不動産市場はすでに大きすぎてつぐせないほど発展した。新たな成長分野がない中で規制すれば、経済に与える影響は非常に大きい。

不動産を供給する 企業側が資金繰りを制限され、需要側も「住宅が完成しないかも」「価格が下落するかも」という不安を抱えた。この二つが重なり業界は崩壊に近い状態にある 5~6 年前に実行しておくのが理想的だった。

④私は規制を緩和すべきだとは思わない。

もし緩和してまた住宅価格が上がれば、これまでの政府の政策が信用されなくなる。これは非常に怖いことだ。いま国有企業が民間企業の開発案件を少しずつ買い取っている。物件の工事がちゃんと終われば、投資家も住宅価格がバブル崩壊のように暴落することはないと信じられる。少なくとも短期的には国有企業が不動産開発にとって重要になるだろう。

⑤——不動産市場の不景気は地方政府の財政にも直撃しています。

不動産が与える影響は、金融市場よりも地方財政の方が大きい。

中国の経済発展を牽引してきた要素が地方政府の土地財政だからだ。インフラの開発投資が経済発展につながる好循環を形成してきた。

ただ、ここ 2 年ほどは、給与の支払い遅れや支払ったボーナスを回収するなどの事案が起きており、足元は非常に緊迫している。31 ある直轄市・省・自治区のうち、財政的な余剰があるのは 5~6 程度しかない。土地の使用権売却収入が減れば地方政府の財政が苦しくなり、中国経済の成長加速の足かせになる。

⑥——中国の不動産市場はバブルが崩壊したといえるでしょうか。

一部の地方都市ではバブルはすでに崩壊したといっている。

ただ、北京や上海といった大都市は今も不動産需要は高い。上海はコロナ禍でも比較的大きく値上がりしていた。浙江省杭州、四川省成都、湖南省長沙なども堅調だ。

⑦私は中国が日本のバブル崩壊の前後と同じ道を歩むかもしれないとみている。

理由は 3 点。

まず一つは、中国政府の収入に対する住宅価格は 1980 年代末期の東京や大阪よりもはるかに高い。

次に、中国でも少子高齢化が急速に進んでおり、住宅市場を支える労働力人口が減少している。

三つ目はコロナ禍の影響もあって、医療や教育、介護分野への需要が強まっている。住宅価格が上がらないのであれば投機する人は減り、こうした分野にお金を投じるようになるだろう。

3 点目で日本は成功している。バブルの絶頂期に社会の公共サービスに積極的に投資したことが、崩壊後に経済が低成長にもかかわらず、比較的高い生活レベルの保証につながった。もし経済が低成長になったとしても、高い福利厚生がある社会になれば、バブルが崩壊しても社会不安に直結はしないだろう。

⑧チュー・ニン 1973 年生まれ。上海交通大学上海高級金融学院教授。専門は金融学。米イェール大学で博士号を取得後、リーマン・ブラザーズ、野村証券などでの勤務を経て現職。著書に「中国バブルはなぜつぶれないのか」など。

## 2. ■中国不動産の異変：5 バブル崩壊、日本と同じ道も 朝日 2022 年 12 月 3 日

<https://digital.asahi.com/articles/DA3S15491863.html?pn=2&unlock=1#continuehere>

### 概要

①中国の不動産市場はバブルが崩壊したといえる状況なのでしょうか。

上海交通大学上海高級金融学院副院長の朱寧教授（金融学）に聞いてみました。

②一部の地方都市ではバブルはすでに崩壊したといっている。

ただ、北京や上海といった大都市は今も不動産需要は高い。

上海はコロナ禍でも比較的大きく値上がりしていた。浙江省杭州、四川省成都、湖南省長沙なども堅調だ。中国の不動産業界の長期的なトレンドは日本の過去 30 年の流れと少しにている。日本は長い時間をかけてバブルが消化され、住宅価格はバブルの絶頂期とはほど遠い低さとなった。

③私は中国が日本のバブル崩壊の前後と同じ道を歩むかもしれないとみている。

理由は 3 点。

まず一つは、中国の収入に対する住宅価格は 1980 年代末期の東京や大阪よりもはるかに高い。

次に、中国でも少子高齢化が急速に進んでおり、住宅市場を支える労働力人口が減少している。

三つ目はコロナ禍の影響もあって、医療や教育、介護分野への需要が強まっている。住宅価格が上がらないのであれば（投機する人は減り）、こうした分野にお金を投じるようになるだろう。

3 点目で日本は成功している。バブルの絶頂期に社会の公共サービスに積極的に投資したことが、崩壊後に経済が低成長にもかかわらず、比較的高い生活レベルの保証につながった。もし経済が低成長になったとしても、高い福利厚生がある社会になれば、バブルが崩壊しても社会不安に直結はしないだろう。

④中国政府は 20 年に不動産会社への規制を導入したが、新たな成長分野がない中で規制すれば、経済に与える影響は非常に大きい。不動産を供給する企業側が資金繰りを制限され、需要側も「価格が下落するかも」という不安を抱えた。この二つが重なり、業界は崩壊に近い状態にある。

⑤ただ、規制を緩和すべきだとは思わない。

緩和してまた住宅価格が上がれば、政府の政策が信用されなくなる。いま国有企業が民間企業の開発案件を少しずつ買い取っている。物件が完成すれば、投資家も住宅価格が暴落することはないと信じられる。短期的には国有企業が不動産開発にとって重要になるだろう。

⑥不動産が与える影響はむしろ、金融市場よりも地方財政の方が大きい。

中国の経済発展を牽引してきた要素が地方の土地財政だからだ。インフラの開発投資が経済発展につながる好循環を形成してきた。

ただ、ここ2年ほどは給与の遅配も起きている。31ある直轄市・省・自治区のうち、財政的な余剰があるのは5～6程度。土地の使用権売却収入が減れば地方財政が逼迫し、経済成長の足かせになる。＝（聞き手・西山明宏）

## 1. ■「ゼロコロナ」徹底、「陽性疑い」で北京の高層マンション封鎖…2022年11月30日

<https://yomidr.yomiuri.co.jp/article/20221130-OYT1T50120/>

### 概要

①中国北京市で、新型コロナウイルスの感染拡大に伴って封鎖される建物や施設が急増している。

10人分の検体を混ぜて一度に調べる「プール方式」によるPCR検査が、拍車をかけている。1回の検査では結果が明確にわからない「グレー」の人が続出し、陰性が確定されるまで自宅は封鎖対象となるからだ。

②23日朝、市中心部の朝陽区にある28階建て高層マンションが急きょ封鎖となり、門やドアは太い鎖で厳重に施錠された。部屋に出入りしていた男性が、前日に受けたPCR検査で「陽性の疑いあり」の結果が出たためという。詳しい検査で「シロ」となり、2日間で封鎖は解除されたものの、その間、数百人が出勤や通院も含めて一切の外出禁止となった。マンションで暮らす日本人女性は「防護服姿の人がたくさん来て、本当に驚いた」と話す。

③北京市内ではほとんどの店舗や施設に入る際、PCR検査の陰性結果をスマートフォンのアプリ上で提示する必要がある。そのため、多くの市民は1～2日に1度、市内に数千か所ある無料検査所で受検している。

北京市は首都防衛のため、とりわけ厳格な「ゼロコロナ」政策を敷いており、グレーとなった時点でその人が住む自宅や勤務先を封鎖する措置を取っている。

1日の新規感染者数が4000人超に急増している現在は、封鎖対象の地域やマンション、ビルなどが5000か所を超えているとみられる。

④人口約2200万人の北京市で1検体ずつ調べるのは、費用や検査体制からも現実的ではない。市政府は27日、市民からの強い不満を受け、建物を一時的に封鎖する場合は「原則24時間を超えてはならない」と通知したが、封鎖自体は続けている。感染を徹底して封じ込める厳しい「ゼロコロナ」政策が、中国各地で起きている抗議活動につながっているとみられる。

以上