

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2024年5月



#### 出所：岩見守和マンションレポート

- ・本レポートは、マンションに関連する一般的な報道をどのような視点から取り上げているかを分析するために収集されたものです。これは、「岩見守和」氏によって個人的かつ非営利の研究目的で、各種メディアの情報が収集、分類、整理されたものです。
- ・本資料の利用に関しては、閲覧者ご自身の責任において適切な判断を行っていただくようお願い申し上げます。また、引用された出典の URL については、リンク切れの可能性がありますことを予めご了承ください。
- ・本レポートが皆様の研究や情報収集に役立つことを願っております。

～ 目 次 ～

**犯罪**

15. ■東京・中野区マンションで女性が刺され病院に搬送 男（30）逮捕 2024年5月31日
14. ■新潟マンション2階ベランダから20代女性居室に侵入…逮捕 2024年5月25日
13. ■警察官を包丁で脅した疑いで男逮捕 男が住む部屋では火事も 2024年5月28日
12. ■鹿児島70代女性都内マンション宅配ボックスに現金250万円送付 2024年5月29日
11. ■大阪マンション内でスリングピistol発射し包丁で脅迫の疑い 逮捕 2024年5月2日
10. ■マンションに侵入27歳無職の男再逮捕 宮城・大崎市 東北放送 2024年5月1日
9. ■マンション騒音トラブル、相手嫌がらせ張り紙繰り返す72歳男逮捕 2024年5月3日
8. ■マンション隣人暴行死 被告に懲役14年求刑 2024年5月23日
7. ■高松市マンションに乳児3遺体、母親を殺人容疑で再逮捕…読売 2024年5月22日
6. ■名古屋・乳児遺体遺棄容疑 マンション契約者の知人女性逮捕 毎日 2024年5月13日
5. ■マンション腐敗高齢女性遺体 死亡40代男性火をつけた可能性 2024年5月14日
4. ■マンションで19歳？女性死亡 26歳男性逮捕 大阪・枚方 毎日 2024年5月18日
3. ■余罪200件か 横浜市マンション侵入70歳の男を逮捕 TBSテレビ 2024年5月9日
2. ■覚醒剤約1kgを密輸か 男3人逮捕 マンションから13億円相当も押収 2024年5月8日
1. ■厚木マンション住人女性から強盗、わいせつ行為歳逮捕日本テレビ 2024年5月8日

**事件 事故**

5. ■センサー停止、死亡女性の発見遅れたか 横浜の高齢者向け賃貸住宅 2024年5月3日
4. ■子どもの転落事故を防ぐ 専門家に聞く3つの対策法 2024年5月5日
3. ■車がマンションの壁にぶつかって出火 乗用車衝突し大破 北海道 2024年5月19日
2. ■マンション敷地内に頭から血を流し倒れた男性 転落可能性 新潟 2024年5月14日
1. ■人が落ちそうになっている…マンション15階に認知症の高齢者 2024年5月16日

**火災**

11. ■大和のマンションで火事、男性死亡 部屋の一部焼く 神奈川新聞 2024年5月30日
10. ■京都市山科区東野北井ノ上町のマンションで火災 2024年5月4日
9. ■尼崎マンション火災 給湯室でたばこ吸って捨てた店舗関係者 2024年5月6日
8. ■横浜・戸塚区の自宅マンションに放火疑い、女を逮捕 自宅は全焼 2024年5月5日
7. ■横浜・戸塚区のマンション4階で火事 女性が軽傷 カナロコ 2024年5月2日
6. ■JR鶴橋駅近くのマンションで火事 一時全線運転見合わせ運転再開 2024年5月3日
5. ■六甲アイランドの15階建てマンションで火災 住民に避難指示、2024年5月20日
4. ■マンションの踊り場で缶などが入ったゴミが焼ける 熊本 2024年5月20日

3. ■ マンション火災で1人死亡 70代の男性が 名古屋・中村区 2024年5月14日
2. ■ 別のマンションでも…ごみステーションごみに放火 20代女性再逮捕 2024年5月7日
1. ■ 浜松市 マンション火災、40代女性が病院に運ばれる = 2024年5月9日

### 防災

2. ■ マンションに3万円防災チェア 海老名市、設置促進支援 カナロコ 2024年5月20日
1. ■ マンションに住んでいる人の防災 | 今からできる対策は? 2024年5月31日

### 管理

6. ■ 自主管理役員が組合費横領、大規模修繕できずさらに金徴収 松本 洋 2024年5月
5. ■ 外部管理者方式等に関するガイドライン(案) (1) 弁護士豊田秀一 2024年5月
4. ■ 財閥系マンション管理会社に騙されていたと憔悴する男性週刊現代 2024年5月27日
3. ■ 管理会社理事会困り込み正常化カギは「ウェブサービスの活用」 2024年5月20日
2. ■ 暴走するマンション理事長に年金生活者住民強烈な違和感週刊現代 2024年5月20日
1. ■ 時給1500円でも集まらない、マンション管理員人手不足…松本 洋 2024年5月20日

### タワマン

1. ■ 戸数1,000超高級タワマンの全ポストを埋める、不要なチラシ…2024年5月11日

### 裁判 法律等

2. ■ 地崩落、県の責任認めず マンション斜面—横浜地裁 時事通信 2024年5月24日
1. ■ 人が勝手に動画を撮ってくる! マンションのトラブル 2024年5月5日

### 建て替え等

3. ■ 築50年マンション建て替え「10年奮闘記」前編 2024年05月15日
2. ■ 築50年老朽化マンションの売却益がまさかの“6000万円”! 後編 2024年5月15日
1. ■ マンションの終活/第2部～進むべきは、建替えか、長寿命化か～MCKK 2024年5月

### 団地再生等

1. ■ UR 千葉・花見川団地商店街のリノベが完成 2024年4月26日

### リゾートマンション

2. ■ リゾートマンション姥捨山になる現実。どうしようもなく親捨てる 2023年10月30日
1. ■ 地方リゾート姥捨山マンション化しているあまりに悲しい理由 2023年5月8日

### その他

6. ■税金、保険、管理費、修繕積立金…マンションのランニングコスト 2024年4月30日
5. ■小学校敷地内に異例の「分校」設置 マンション建設で児童が急増 2024年5月10日
4. ■玄関前の「置き配」が盗まれ。配送会社「補償できない」 石上ユウキ 2024年5月
3. ■富山県高岡市街地人口 社会増 統計開始後初 マンション開業影響 2024年5月22日
2. ■大津市 保育園に入れない]マンション建設ラッシュ 関西テレビ 2024年5月23日
1. ■橋本ドン マンションでの漏水事故は、なぜ大変なのか？！ 2024年5月

#### 物価上昇

3. ■6月電気代、最大46.4%上昇 補助金終了、再エネ賦課金負担増 2024年5月22日
2. ■高騰マンション 管理費と修繕費も値上げ …管理人人件費アップ 2024年5月22日
1. ■レジーナ・ヴィラ熱海「管理計画認定マンション」に 熱海市で初 2024年5月20日

#### 購入・売却等

15. ■危険マンションはエントランスと集合ポストを見ればわかる…長嶋 修 2024年5月
14. ■DINKS]パワーカップル」に迫る「絶望の赤字生活」 山下 和之 2024年5月26日
13. ■1億円超えマンションの「スペック」から見る資産価格山村 能郎 2024年5月30日
12. ■低金利がウリのネット銀行が“頭金”にこだわり始めた裏事情 2024年5月30日
11. ■中古マンションの価格上げるアイデア～今までの失敗を大公開！ 2024年5月23日
10. ■古マンションの固定資産税は築30年でいくらになる？： 2024年4月10日
9. ■マンション爆騰、実例に学ぶ購入時に厳守すべ資産性の原則とは沖 2024年5月11日
8. ■金利上昇でもマンションの資産価値向上「4要素」 長嶋 修 2024年5月6日
7. ■「資産価値が高いマンション」の4つの特徴は？長嶋 修 2024年5月15日
6. ■「23区マンション1億円」不動産バブルは調整が入るのか…山下 努 2024年5月29日
5. ■ゼロ金利解除でマンション価格が“暴落”？ 価値が落ちにくい物件 2024年5月30日
4. ■都心マンション供給過剰？ 市場5年以内に分岐点迎える 牧野知弘 2024年5月3日
3. ■人口減少しても、都心ファミリーマンション2億円になるわけ 塩澤 2024年5月9日
2. ■庶民は買えない!?マンション高騰は続くのか？ 牧野 知弘 2024年5月17日
1. ■天井知らずのマンション価格、誰が何のため買っているのか牧野 2024年5月10日

#### 販売動向

3. ■4月の首都圏マンション価格下落 2カ月連続、発売戸数は大幅減 2024年5月21日
2. ■首都圏4月の新築戸建て上昇で4540万円 東京カンテイ 2024年5月9日
1. ■不動産経済研調べ、超高層マンション計画、11万1600戸に増加 2024年5月9日

#### 業者の動き

5. ■住宅大手・24年3月期決算 2社が増収、増益は1社 海外が拡大 2024年5月21日

4. ■ 東京ガス、マンションの塗装、防水など手がける工事会社 2 社買収 2024 年 5 月 23 日
3. ■ 東大と三井不動産、高層マンションドローン配送の有効性を研究 2024 年 5 月 22 日
2. ■ 「スマート置き配」、東急コミュニティー管理マンションに導入 2024 年 5 月 21 日
1. ■ マンション管理市場に関する調査を実施（2024 年） 2024 年 4 月 8 日

## 海外

17. ■ マンション駐車場出入口を車で 11 時間封鎖した韓国 30 代男性立件 2024 年 5 月 11 日
16. ■ 韓国「欠陥だらけ」の新築マンション、外壁が傾き、骨組み曲がり 2024 年 5 月 14 日
15. ■ 新築マンション上階騒音基準、満たせなければ完工承認・入居不可能 2023 年 12 月 8 日
14. ■ 「マンション身分社会」韓国の婚活【萬物相】 朝鮮日報 2024 年 5 月 18 日
13. ■ ソウルのマンション価格、1 戸 50 億ウォンの時代へ、 2024 年 5 月 7 日
12. ■ 地震起きたら皆死ぬかも…新築マンション歴代級欠陥に衝撃中央日報 2024 年 5 月 7 日
11. ■ 韓国マンション地下駐車場にテント設置、寝袋・蚊取り線香も使用 2024 年 5 月 8 日
10. ■ 駐車登録させてくれ 部外者車両マンションのゲートバーをふさぐ 2024 年月 11 日
9. ■ どう見ても外壁がゆがんでる 韓国新築高級マンション内覧会 2024 年 5 月 13 日
8. ■ またキムチ冷蔵庫火災…夜中にマンション住民約 100 人緊急避難 2024 年 5 月 17 日
7. ■ ハノイ：マンションの部屋数・面積による定員規定を発表 2024 年 5 月 31 日
6. ■ 中国脱出日本に向かう金持ち…日本に住む中国人 6 万人増中央日報 2024 年 5 月 3 日
5. ■ 年を取ったときに安心 日本の不動産を買い漁る中国の富裕層たち 2024 年 5 月 11 日
4. ■ 中国で不動産バブル崩壊の後始末が遅れている根本原因 PRESIDENT2024 年 5 月 22 日
3. ■ 便器とベッドがひとつの空間に…上海超小型マンション話題中央日報 2024 年 5 月 3 日
2. ■ 「台湾」マンション管理は日本と全然違う？ サステナビリティ 2024 年 5 月 8 日
1. ■ アメリカ便り(第三十八歩) 米テキサス 谷 景太 2024 年 5 月

---

## 犯罪

---

### 15. ■東京・中野区マンションで女性が刺され病院に搬送 男（30）逮捕 2024年5月31日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1204605?display=1>

#### 概要

①東京・中野区のマンションの一室で10代の女性が胸を刺された事件で、警視庁は、この部屋に住む自称 YouTuber の男（30）を殺人未遂の疑いで緊急逮捕しました。

きょう午前9時50分ごろ、東京・中野区のマンションの一室で、この部屋に住む男（30）から「彼女を刺した。出血がひどい」と119番通報がありました。

警察が駆け付けるとベッドで女性が血を流して横たわっていて病院に搬送されましたが、意識はあるということです。

②この部屋に住む自称 YouTuber（30）を殺人未遂の疑いで緊急逮捕しました。

女性は寝ていたところ刃物で左胸を1回刺され、現場からは犯行に使われたとみられる包丁が見つかったということです。「彼女を刺し殺して自分も自殺しようと思いました」と容疑を認めていて、警視庁が事件のいきさつを調べています。

### 14. ■新潟マンション2階ベランダから20代女性居室に侵入…逮捕 2024年5月25日

<https://news.nsttv.com/post/20240525-00000003-nst/>

#### 概要

①24日夕方、新潟市中央区内のマンションのベランダから居室内に侵入したとして会社員の男が現行犯逮捕されました。新潟市中央区紫竹山会社員の男（20）。

24日午後6時半すぎ、新潟市中央区内のマンション2階のベランダから20代女性が一人で住む居室内に侵入しました。

②居室には女性がいて、男が侵入してきたことに気づいた女性が警察に通報。男とは面識がなかったということです。容疑を認めています。

### 13. ■警察官を包丁で脅した疑いで男逮捕 男が住む部屋では火事も 2024年5月28日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1196428?display=1>

#### 概要

①28日昼ごろ福岡市中央区のマンションで警察官を包丁で脅したとして、44歳の男が逮捕されました。男の部屋では火事も起きていて警察が当時の状況を調べています。

②28日午前11時ごろ、「目の前に複数人がいるから話せない」などと内容が分からない不審な110番がありました。

通報があった福岡市中央区高砂のマンションに警察官が駆けつけたところ、2階の一室から煙が出ていてベランダに包丁を持った男がいるのを見つけました。男は包丁を示しながら、拳銃を渡すよう求めるジェスチャーを繰り返したことから、警察官がベランダに乗り込み、男を取り押さえた。

③火はベランダの一部約0.3㎡を焼いたところで警察官が消火器で消し止め、けが人はいませんでした。この部屋に住む職業不詳の容疑者（44）です。容疑を認めているということです。

## 12. ■ 鹿児島 70 代女性都内マンション宅配ボックスに現金 250 万円送付 2024 年 5 月 29 日

[https://373news.com/\\_news/storyid/195601/#google\\_vignette](https://373news.com/_news/storyid/195601/#google_vignette)

### 概要

①うその電話をかけ、鹿児島県内の70代女性から現金250万円をだまし取ったとして、県警組織犯罪対策課と始良署は29日、詐欺容疑などで、埼玉県行田市藤原町2丁目、会社員の男（27）を逮捕したと発表した。

②2023年8月初旬ごろ、氏名不詳者らと共謀し、介護施設の入居権譲渡に関して「詐欺罪に問われ口座が凍結される」などうその電話をかけ、問題解決費用名目で東京都内のマンションの宅配ボックスに現金を送付させ、同9日に詐欺した疑い。

③県警に情報提供があり、埼玉県警の協力を得て5月22日に逮捕した。認否は「捜査に支障がある」として明らかにしていない。

## 11. ■ 大阪マンション内でスリングピストル発射し包丁で脅迫の疑い 逮捕 2024 年 5 月 2 日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt609917c08af04dc081ffb90f9a1265a1>

### 概要

①今年4月、大阪市東淀川区のマンションの一室で、知人男性に金属の弾を発射するなどしてけがをさせたとして自称・会社役員の男らが逮捕・起訴された事件で、警察は2日、新たに共犯のリーダー格の男を傷害などの疑いで逮捕しました。

大阪市東淀川区の無職（51）です。

②容疑者は4月1日、大阪市東淀川区のマンションで、すでに逮捕・起訴された被告らと共謀して、40代の男性に対し、スリングピストルを使用して鋼球を発射し、男性にけがをさせた疑いのほか、包丁2本を

向けて「この部屋出たいんやったらどっかが死ぬまで出られへんぞ」などと脅迫した疑いがもたれています。

③男性は部屋から逃げる際に、マンションから飛び降り、足などを骨折して重傷。

男性はその後、路上で信号待ちをしていた女性の車に助けを求めて後部座席に乗り込み、車にはその後、サングラスをかけた男が「降りてこい」などと叫びながら窓ガラスをたたきました。女性が警察に通報し、警察官が駆けつけるとサングラスの男は逃走しました。その後、9日に高江洲被告が警察に出頭し、殺人未遂の疑いで逮捕。14日には別の共犯の男も逮捕され、2人は傷害と脅迫の罪で起訴されていました。

④関係先からは犯行に使われた「スリングピストル」が押収されました。

スリングピストルはゴム製の袋の中に弾を入れて引っ張って発射するもので、インターネットなどで販売されていますが、一部の商品には殺傷能力があるということです。

男性は容疑者との間で金銭をめぐるトラブルあったといい、容疑者は男性に暴行したグループのリーダー格とみられています。

## 10. ■ マンションに侵入 27 歳無職の男再逮捕 宮城・大崎市 東北放送 2024 年 5 月 1 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/1148601?display=1>

### 概要

①2024 年 2 月から 4 月にかけて宮城県大崎市内のマンションに複数回侵入したとして、宮城県大崎市に住む 27 歳の無職の男が再逮捕されました。男は、4 月にも窃盗と建造物侵入の疑いで逮捕されています。

②宮城県大崎市の 27 歳の無職の男は 2024 年 2 月 14 日から 4 月 9 日までの間、宮城県大崎市内のマンションのエントランスに複数回にわたって侵入した疑い。男は「誰もいなかったから入った」などと容疑を認めているということです。

③男は、2024 年 4 月にも大崎市内の飲食店に侵入し、現金などを盗んだとして逮捕されています。警察が動機や余罪の有無を詳しく調べています。

## 9. ■ マンション騒音トラブル、相手嫌がらせ張り紙繰り返し 72 歳男逮捕 2024 年 5 月 3 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/backnumber2/202405/0017615122.shtml>

### 概要

①騒音を巡って同じマンションに住む男性（78）とトラブルになり、嫌がらせ行為を繰り返したとして、兵庫県警垂水署は 3 日、県迷惑防止条例違反の疑いで、神戸市垂水区のパートの男（72）を逮捕した。

②4 月 28 日～5 月 1 日ごろ、男性の名譽を害する内容を記した紙をマンション 1 階の廊下やエレベーター内に繰り返し張り付けた疑い。



③男と男性は同じマンションの上下階に住んでおり、互いに相手の騒音を指摘していた。張り紙を見つけた男性は4月30日に同署に相談。同署員が男に警告していたが、その直後に再び張り紙をしたという。「当たり前のことを書いて何が悪い」と嫌がらせの意図については否認しているという。

## 8. ■ マンション隣人暴行死 被告に懲役14年求刑 2024年5月23日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt34cbc9472db3450ea1f2426ae5bf43f9>

### 概要

①大阪府堺市で隣人の男性を暴行して死亡させた罪などに問われている男の裁判員裁判で、検察は懲役14年を求刑しました。

2022年11月、堺市中区のマンションで、隣に住んでいた唐田健也さんに暴行を加え死亡させた罪などに問われています。これまでの裁判で被告は、「人が死ぬような力を加えて殴ったつもりはない」と起訴内容を一部否認していました。

②検察は、「サンドバッグのように扱われ、凄まじい痛みの中で人生を終えた唐田さんの無念は計り知れない」などと指摘し、懲役14年を求刑しました。

弁護側は「被告の軽度な知的障害の影響を考慮し懲役8年程度がふさわしい」と刑を軽くするよう求めました。判決は来月5日に言い渡される予定です。

## 7. ■ 高松市マンションに乳児3遺体、母親を殺人容疑で再逮捕…読売 2024年5月22日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20240522-OYT1T50153/?from=smtnews>

### 概要

①高松市のマンションで今年2月、乳児3人の遺体が見つかった事件で、香川県警は22日、そのうちの1人を殺害したとして、高松市番町、無職被告（35）（死体遺棄罪で公判中）を殺人容疑で再逮捕した。

「私が赤ちゃんの命を奪いました」と容疑を認めている。3人はいずれも自分で産んだ子だった。

②被告は2020年4月中旬頃に自宅で出産した男児を同下旬頃に殺害した疑い2番目に出産した子で、ベビー服を着せた状態でポリ袋に入れ、自宅の押し入れに放置していた。

調べに対し、ベビー服は死後に着せたとし、「金銭的に育てていくのが無理だった」と供述しているという。

③県警は、供述に加え、被告のスマートフォンに殺害方法の検索履歴や、生前の男児とみられる写真が残っていたため、男児が死産ではなく殺害された疑いが強いと判断した。

#### 6. ■名古屋・乳児遺体遺棄容疑 マンション契約者の知人女性逮捕 毎日 2024 年 5 月 13 日

[https://mainichi.jp/articles/20240513/k00/00m/040/004000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20240513/k00/00m/040/004000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

##### 概要

①名古屋市中区のマンションの一室で乳児の遺体 2 体が見つかった事件で、愛知県警中署は 13 日、この部屋の契約者の知人で住所不定、風俗店アルバイト容疑者（38）を死体遺棄容疑で逮捕した。容疑者は以前この部屋に住んでいた。認めている。

②2019 年ごろから 24 年 5 月 12 日までの間、名古屋市中区栄 5 の賃貸マンションの一室で、乳児の遺体 2 体を段ボールに入れて遺棄したとしている。

遺体はビニール袋に詰められた後に段ボールに入れられ、台所の流し台下にある収納スペースに置かれていた。容疑者と乳児との関係などについて詳しく調べる。

#### 5. ■マンション腐敗高齢女性遺体 死亡 40 代男性火をつけた可能性 2024 年 5 月 14 日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_25611.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_25611.html)

##### 概要

①14 日午後 1 時 15 分ごろ、大阪府寝屋川市萱島東のマンションで「居住者と連絡が取れない。家の前にいるが、異臭がする」と管理会社から警察に通報があり警察が合鍵を使ってドアを開けようとしたが、ドアガードがかかっている、すき間から男性の姿が見えたということです。

②数分後、室内から爆発音がして煙が上がったため、警察はドアガードを壊して消火にあたりました。火は約 30 分後に消し止められましたが、住人とみられる 40 代の男性が搬送先の病院で死亡しました。

③部屋には、40 代の男性と 70 代の母親が暮らしていたとみられ、室内からは腐敗が進んだ高齢女性の遺体が見つかりました。またリビングには、液体入りの容器が残されていたということで、警察は男性が火をつけた可能性もあるとみて調べを進めています。（ABC ニューストップ）

#### 4. ■マンションで 19 歳? 女性死亡 26 歳男性逮捕 大阪・枚方 毎日 2024 年 5 月 18 日

[https://mainichi.jp/articles/20240518/k00/00m/040/264000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20240518/k00/00m/040/264000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

##### 概要

①18 日午後 2 時 50 分ごろ、大阪府枚方市中宮東之町のマンション 3 階の一室で、若い女性が倒れているのが発見された。上半身に複数の刺し傷があり死亡していた。

この女性の知人とみられる無職の西光勝容疑者（26）＝兵庫県明石市＝を殺人の疑いで緊急逮捕

した。「彼女を包丁で刺した」と供述しているという。

②この日午後 1 時 20 分ごろ、大阪市内のホテルから「料金が払えない」と容疑者から府警に連絡があった。事情聴取していたところ、「人を殺した。彼女を刺した」と説明を始めたという。

### 3. ■余罪 200 件か 横浜市マンション侵入 70 歳の男を逮捕 TBS テレビ 2024 年 5 月 9 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1159734?display=1>

#### 概要

①神奈川県など首都圏でマンションの部屋などに忍び込んで、盗みを繰り返していたとみられる 70 歳の男が逮捕されました。「200 件くらいやった」と供述している。

容疑者（70）で、今年 2 月、横浜市青葉区のマンションで女性（71）の部屋から財布の入ったリュックサックなどおよそ 5 万 8000 円相当を盗んだ疑い。

②容疑者は他にも深夜や未明に集合住宅の 1 階など鍵のかかってない窓を狙って部屋に侵入し、犯行を繰り返していたとみられています。

### 2. ■覚醒剤約 1kg を密輸か 男 3 人逮捕 マンションから 13 億円相当も押収 2024 年 5 月 8 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10125567?page=1>

#### 概要

①カナダから覚醒剤、約 1kg を密輸したとしてカナダ人の男 3 人が逮捕されました。

押収された覚醒剤は約 20kg であわせて 13 億円以上にのぼります。30 代のカナダ人の男ら 3 人は 4 月、カナダ・トロントから羽田空港に到着した航空機で、覚醒剤、約 1kg を密輸した疑いがもたれています。

②男らは覚醒剤を袋に入れて小分けにし、スーツケースに隠して持ち込んだということです。

3 人は 4 月、覚醒剤を江戸川区のマンションの一室で販売目的で所持したとして、すでに逮捕されていて、部屋からは末端価格で 13 億円を超える約 20kg の覚醒剤が見つかっています。海外の密売組織が関与している可能性も視野に調べています。（ANN ニュース）

### 1. ■厚木マンション住人女性から強盗、わいせつ行為歳逮捕日本テレビ 2024 年 5 月 8 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/3eb21211c2024284b32c414bd7085d5e>

#### 概要

- ①神奈川県厚木市のマンション一室で、住人の女性からカネなどを奪い取った後、わいせつな行為をし、逃げようとした女性に大ケガをさせたとして、26歳の男が逮捕されました。
  - ②名古屋市に住む無職・松崎佑哉容疑者（26）は去年7月の未明、厚木市のマンション一室に侵入して、住人の20代の女性を脅迫し、現金4000円を奪った上、わいせつな行為をしたなどの疑いが持たれています。
  - ③女性は松崎容疑者から逃げようとしたときに、手首を骨折するなど全治約3か月の大ケガをしたということです。
- 2人に面識はなく、容疑者は調べに対し、「一部違うところがあります」と容疑を一部否認しているということです。

---

## 事件 事故

---

### 5. ■センサー停止、死亡女性の発見遅れたか 横浜の高齢者向け賃貸住宅 2024 年 5 月 3 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS527508S52ULOB008M.html?ref=smartnews>

#### 概要

①横浜市は 2 日、南区の高齢者向け賃貸住宅で住人の異常を検知するシステムが作動せず、死亡した 80 代女性の発見が遅れた可能性があると発表した。

システムは市の委託事業で、稼働していた場合、緊急搬送などの対応がとれた可能性がある。

②女性は一人暮らし。住宅では 12 時間以上水道が使われなかった場合にセンサーが検知し、警備員が駆けつける安否確認サービスが提供されていた。

しかし、遺体が見つかる 2 日前に水が使われていないとして警備員が出動し、女性の無事を確認した際に必要なボタンを押し忘れ、センサーが停止状態になっていたという。

③女性と連絡が取れないことを不審に思った長男が 3 月 31 日に消防に通報し、台所付近で死亡している女性が見つかった。死因は心不全だったという。

④粟屋しらべ・高齢健康福祉部長は「あってはならないことで、責任があると重々感じている。亡くなられた方のご家族に対し申し訳ない」と話した。

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000347782.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000347782.html)

⑤横浜市の高齢者向けの優良賃貸住宅で 80 代の女性が死亡しているのが見つかった優良賃貸住宅は市の認定を受けて運営され、60 歳以上を対象にバリアフリー仕様や緊急通報装置などが設置されています。

市は「高齢者と家族の安心を守る事業で本来あってはならないことが起きた。委託先の警備会社と再発防止に取り組んでいく」とコメントしています。

### 4. ■子どもの転落事故を防ぐ 専門家に聞く 3 つの対策法 2024 年 5 月 5 日

<https://news.ntv.co.jp/n/htv/category/society/ht64673451bb0f4895a0ffdfcf4a7f1fb4>

#### 概要

① 4 月に広島市内の高層マンションで 3 歳の女の子が転落し死亡した事故 2 4 階の住民に、実際にベランダを見せてもらうことができました。

鍵の位置は、身長 1 6 0 センチほどの住民の肩の高さにあります。そしてベランダには、強風などで物が落

下しないように、物を置いてはいけないという決まりがあり、さらに室外機も内側なので、登っても手すりには届かないと思うと住民は話します。

手すりの高さはおよそ1メートル35センチ。

②警察によると、今回の事故では、女の子が部屋の中にあった台のようなものを、ベランダに持ち出した可能性があるということです。

③佐久医療センター 坂本昌彦小児科医

「危険予知行動が4歳以下の子供はまだ育ってないですね。窓から身を乗り出せば、落ちるかもしれないというリスクを認知できない年齢なので（転落事故が）起きやすいということです。」

④東京都が行った実験映像を見ると、4歳児の中にはベランダの手すりに見立てた、110センチの障害物を軽々と登っていく姿が映っていました。さらに、2歳児でも15秒ほどで乗り越えました。別の実験では、3歳児の65%が120センチの手すりを乗り越えるという結果も出ています。

⑤子どもは気をそらせると、別の行動に移る子がいるので、ベランダを開けたらアラームが鳴るようなシステムもありかなと思います。」

⑥子どもの転落事故が増える理由として、春から夏にかけて暖くなり、窓を開ける機会が急激に増えるからといいます。

転落防止策の1つ目は、ベランダを子供の遊び場にせず、楽しい場所だと覚えさせないようにしないといけないということです。

2つ目は、子供が手の届かないところに、鍵を追加することです。備え付けの鍵は、解除される可能性もあるので、安心はできないといいます。別の場所に鍵を追加するのも1つの方法だということです。

3つ目は、エアコンの室外機を手すりから60センチ以上離すことです。室外機をよじ登って、手すりを乗り越える可能性もあるので、新しくエアコンを設置する際には注意が必要です。

このような対策を1つだけではなく、組み合わせることによって、事故を防ぐことができるということです。

### 3. ■車がマンションの壁にぶつかって出火」乗用車衝突し大破 北海道 2024年5月19日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/1f1341e1df24b5d89ccd3cde860497c5360eebf9>

#### 概要

①19日午前0時すぎ、札幌市白石区本通19丁目南の清田通で、「車がマンションの壁にぶつかって火が出ている」と消防に通報がありました。南方向に走行していた乗用車が単独でマンションに突っ込み、車から火が出たということです。

②火はおよそ30分後に消し止められましたが、この事故で、乗用車を運転していた20代の男性が頭部から出血、同乗していた20代の男性が、腹部の痛みを訴え病院に運ばれました。2人とも意識はあり、自力で歩ける状態だということです。

この事故に巻き込まれた人はおらず、マンションへの延焼もありません。

## 2. ■ マンション敷地内に頭から血を流し倒れた男性 転落可能性 新潟 2024 年 5 月 14 日

<https://news.ntv.co.jp/n/teny/category/society/te1e418b36360e44a59d1875fcf63e06dc>

### 概要

①14 日午後 6 時 23 分頃、新潟市中央区上近江のマンションの敷地内で男性が倒れていて「頭から出血している」と近くを通った人から通報がありました。男性は 20 代とみられ、消防によりますと、当時、意識があったとみられています。

②警察は男性の身元を調べるとともに、マンションから転落した可能性もあるとみて、事件や事故の両面で状況を調べています。

## 1. ■ 人が落ちそうになっている…マンション 15 階に認知症の高齢者 2024 年 5 月 16 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/433358.html>

### 概要

①16 日午前 5 時 24 分ごろ京畿道安養市のマンションから「人が落ちそうになっている」との通報が寄せられた。

救助隊は現場に出動し、15 階建てマンションの 15 階の共用スペースにあるバルコニーで手すりにつかまり危険な状態で立っている 60 代の女性を発見した。そして、地上にエアマットを設置し安全装備を着用した後に救助を開始し、午前 5 時 36 分ごろ女性の救助に成功した。

②「女性はこのマンションに住んでおり、認知症を患っていると把握された」

---

## 火災

---

### 11. ■大和のマンションで火事、男性死亡 部屋の一部焼く 神奈川新聞 2024年5月30日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1082108.html>

#### 概要

- ① 30日午後5時25分ごろ、大和市鶴間1丁目の鉄筋コンクリート造3階建てマンション3階、無職の男性（56）方から煙が出ていると、近隣住民から119番通報があった。
- ② 男性が寝室のベッドで倒れているのが見つかった。死亡が確認された。男性は1人暮らし。寝室の隣の和室の燃え方が激しいという。

### 10. ■京都市山科区東野北井ノ上町のマンションで火災 2024年5月4日

<https://newsdigest.jp/news/be5f1efe-497a-4802-b803-ebe904128af2>

#### 概要

- ① 4日22時30分頃、京都府京都市山科区東野北井ノ上町で「マンションから出火している」と119番通報があった。
- ② 消防車など12台を出動させ、消火活動を行い、22時50分までに火は消し止められたという。（JX 通信社/FASTALERT）

### 9. ■尼崎マンション火災 給湯室でたばこ吸って捨てた店舗関係者 2024年5月6日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202405/0017621502.shtml>

#### 概要

- ① 6日午前6時40分ごろ、兵庫県尼崎市立花町2の4階建てマンションで、1階店舗から出火し、給湯室の壁や床など約2平方メートルを焼いた。けが人は無い。
  - ② 同日午前6時ごろに店舗関係者らが店に出入りしていた。その後に火災報知機が作動し、駆け付けた警備会社の職員が119番した。
- 店舗関係者の1人は「給湯室でたばこを吸ってごみ袋に捨てた」と話しているという。給湯室にあったごみ袋付近が最もよく燃えており、同署が出火原因を調べる。



## 8. ■ 横浜・戸塚区の自宅マンションに放火疑い、女を逮捕 自宅は全焼 2024年5月5日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1075623.html>

### 概要

- ① 戸塚署は5日、現住建造物等放火の疑いで、横浜市戸塚区東俣野町、無職の女（41）を逮捕した。
- ② 2日午後4時40分ごろ、鉄筋コンクリート造5階建てマンションの4階の自宅に火を放った。容疑を認めている。自宅は全焼した。

## 7. ■ 横浜・戸塚区のマンション4階で火事 女性が軽傷 カナロコ 2024年5月2日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1075159.html>

### 概要

- ① 2日午後4時55分ごろ、横浜市戸塚区東俣野町の鉄筋コンクリート造5階建てマンションの4階から「黒い煙が出ている」と119番通報があった。
- ② 4階の1室を全焼し、住民とみられる40代女性がのどなどに軽傷を負った。女性は2人暮らしとみられ、出火当時は1人で在宅していた。

## 6. ■ JR 鶴橋駅近くのマンションで火事 一時全線運転見合わせ運転再開 2024年5月3日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=12114>

### 概要

- ① 午後5時50分ごろ、大阪市生野区にある JR 鶴橋駅近くのマンションで「下の階から煙が出ています」と火元の部屋の上の階の住人から消防に通報がありました。  
11階建てマンションの3階の1室が燃えたということです。
- ② 消防車22台が駆けつけ、火はおよそ20分後にほぼ消止められましたが、40代の女性が軽傷です。JR環状線は全線で一時運転を見合わせましたが、午後6時20分ごろ運転を再開しています。

## 5. ■ 六甲アイランドの15階建てマンションで火災 住民に避難指示、2024年5月20日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202405/0017674188.shtml>

### 概要

- ① 20日午前11時50分ごろ、神戸市東灘区向洋町のマンションで「一室から黒い煙が出ている」

と119番があった。15階建てマンションの2階の一室約80平方メートルが全焼し3階のベランダの一部が燃えた。けが人はいなかった。家族3人がいたが、避難して無事だった。

②マンションには避難指示が出され、現場は一時騒然とした。

(神戸新聞)

#### 4. ■マンションの踊り場で缶などが入ったゴミが焼ける 熊本 2024年5月20日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkk/1179149?display=1>

##### 概要

①5月19日 午後11時10分ごろ、熊本市中央区妙体寺町にあるマンションで「爆発音がした」と複数の119番通報がありました。マンションの6階の踊り場でペットボトルや缶などが入ったゴミ袋が焼けていたと。けがをした人はいませんでした。

②警察と消防が火が出た経緯を調べています。

#### 3. ■マンション火災で1人死亡 70代の男性が 名古屋・中村区 2024年5月14日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/1169708?display=1>

##### 概要

①14日午後7時過ぎ、中村区香取町の3階建てマンションから「煙が出ている」と近所の人が消防に通報しました。

②消防車15台が出て消火にあたり火はおよそ1時間半後に消し止められましたが、火元の3階の部屋が焼け、ここに住む70代とみられる男性が搬送先の病院で死亡しました。

#### 2. ■別のマンションでも…ごみステーションごみに放火 20代女性再逮捕 2024年5月7日

[https://www.htb.co.jp/news/archives\\_26064.html](https://www.htb.co.jp/news/archives_26064.html)

##### 概要

①放火の疑いで再逮捕されたのは札幌市豊平区に住む無職の20代の女です。女は4月16日午前11時ごろ、札幌市豊平区中の島2条1丁目にあるマンションのゴミステーションのごみに火をつけた疑いが持たれています。容疑を認めています。

②女はそのおよそ1時間前に豊平区中の島1条1丁目にある別のマンションのゴミステーションのごみに放火した疑いでも既に逮捕されていて、当時の取り調べの中で今回逮捕された2件目の放火についても余罪をほのめかしていました。

警察は引き続き動機やこのほかの余罪について調べるということです。

### 1. ■ 浜松市 マンション火災、40代女性が病院に運ばれる = 2024年5月9日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/sbs/1158847?display=1>

#### 概要

① 8日午後8時50分頃、浜松市中央区萩丘のマンションで住人から「隣の部屋が燃えている、3階から黒煙が見える」と119番通報があり火は約2時間後に消し止められましたが、少なくともマンションの1室を焼きました。

② 出火した部屋に住むとみられる40代の女性が病院に運ばれましたが、命に別状はないということです。

---

## 防災

---

### 2. ■マンションに3万円防災チェア 海老名市、設置促進支援 カナロコ 2024年5月20日

<https://www.kanaloco.jp/news/government/article-1078986.html>

#### 概要

①海老名市は、地震発生時、マンションのエレベーター内に閉じ込められた場合に備えるため、管理組合などに対して非常用品が入った防災チェアの設置を支援する。

市が1台9万4600円の防災チェアを購入し、管理組合などは負担金3万円で設置できる。

②防災チェアの収納品は、10年保存の飲料水や発光ダイオード（LED）使用のランタン、トイレ袋、クッキー、ホイッスルなど。市内にはマンションなどの共同住宅にエレベーターが少なくとも360基あり、市は設置を促進したい考えだ。

③管理組合や賃貸住宅の所有者などが対象。申請は市危機管理課窓口か市ホームページで、来年3月31日まで。

④海老名市

<https://www.city.ebina.kanagawa.jp/guide/kyukyu/bousai/1016639.html>

### 1. ■マンションに住んでいる人の防災 | 今からできる対策は？ 2024年5月31日

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/13213>

#### 概要

①家具・家電の転倒防止対策を 家具の設置場所を考える

布団を敷く場所・ベッド周りに家具を置かない

家具が倒れた場合に避難経路をふさぐような場所には家具を置かない

・物が落ちてこない部屋作りについては防災ニッポンのこちらの記事

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/5536>

ガラス飛散防止フィルムを貼ると安心

「養生テープは効果あり？台風・嵐の前の窓ガラス対策」

②地震でエレベーターに閉じ込められた！どうすればいい？

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/4466>

発火直後は水や座布団など身近なもので

断水に備えて1人1日3Lの備蓄 水は最低でも3日分、できれば7日分備蓄する

飲用・調理用の水として一人1日3Lが備蓄目安量です。一人あたり9～21Lを、家族の人数分備

えておきましょう。

・備蓄水の必要量・選び方を解説！おすすめ備蓄水 10 選

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/11947>

・「災害で断水したらどう水を運ぶ？ 家族の 1 日分を 4 通りで試してみた」

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/6188>

③非常用の携帯トイレを備えておく 目安の備蓄量は、1 人 1 日 5 回×7 日分。1 人 35 回分×家族の人数分備えておきましょう。携帯トイレで足りなくなった場合、新聞紙をちぎったものに排泄物を吸収させることもできます。

・「非常時に家にあるものでできる！簡易トイレの作り方」

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/80>

・「災害時のトイレ問題 どうする？排泄物処理と臭いの対処法」

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/9141>

・「被災してお風呂に入れない！…水を使わない洗浄料を試してみた」

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/4051>

・「災害でも歯のケアは大切！少量の水でできる歯磨きや洗浄剤を紹介します」

<https://www.bosai.yomiuri.co.jp/article/5916>

(シマサキアヤ フリーランスライター)

---

## 管理

---

### 6. ■ 自主管理役員が組合費横領、大規模修繕できずさらに金徴収 松本 洋 2024 年 5 月

<https://gendai.media/articles/-/130013>

#### 概要

①管理会社に業務を委託せず、すべてを管理組合が自前で管理を行ういわゆる『自主管理』を選択する方法もありますが、これはあまりおすすめはできません。

管理費の徴収、ゴミ出し、清掃、漏水等建物、設備の不具合の緊急対応の業者の手配など、今まで管理会社が行ってきた業務のすべてをマンションの組合員が行わなければならないので、かかる負担は半端ではありません。

②さらに、管理会社は管理組合等名義の「保管口座」や「収納・保管口座」について、印鑑や引出し用カード等の管理を法律上で禁じられていますが自主管理のマンションでは、理事長や会計担当理事が通帳と銀行届出印と一緒に保管することができ、さらにキャッシュカードの作成、使用もできるのです。そのため、管理組合の役員が財産を横領するといった、住民にとつたら見逃すことができない事件も発生しています。

③自主管理のマンションで横領が起こった場合は、たとえ訴訟で勝訴判決を受けても加害者に賠償能力がなく、財産を隠されるなどして被害にあったお金が戻ってこないパターンが頻発します。

④理事長が、管理組合のお金を持ち逃げして行方が分からない、前の理事長が引越して新理事長が就任したら、管理組合の通帳の残高がほとんどなくなって、大規模修繕工事でもできず組合員から一時金を徴収しなければならなかった事例は一つや二つではありません。お金の不透明な使い道に関する相談事例は自主管理のマンションでは非常に多く、管理規約、使用細則はあるものの「役員が主観的な拡大解釈をしてやりたい放題で困っている」という相談もよくあります。

⑤さらに「理事会に意見を言ったらクレーマー扱いされて住みにくくなった」、比較的小規模の自主管理マンションでは「10 年以上も同じ人が理事長を続けていて、独断専横的な管理組合運営をしており是正できないのか」などといった相談も日常的で。

国交省の調査では、自主管理のマンションわずか 6.8%ですが、その割合からすると相談件数が多いのは事実です。

⑥対策としては、会計業務（出納）だけを管理会社に委託して、管理員業務、清掃業務、建物設備管理業務、緊急対応業務等は組合が行う『一部委託方式』を採用するといった方法もあります。

また、自主管理のマンションでも比較的大規模な団地などでは、管理組合を組織として自立させて事務作業や手続きを行い、事務局会計担当者を雇い入れている場合もあります。

⑦こういったマンションは組合員の管理意識も高く、自分たちで植栽管理、建物、設備の管理や自衛消防訓練、防災の炊き出し訓練、お正月の餅つき大会、春の観桜会などイベントを積極的に企画して団

地全体の多世代のコミュニティ形成を推進しています。団地内の居住者同志の交流も盛んで、管理組合が主体で運営されている『本来、あるべき姿』の自立した管理組合もあります。

## 5. ■外部管理者方式等に関するガイドライン（案）（1）弁護士豊田秀一 2024年5月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag38/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag38/)

### 概要

①今回のガイドラインからは、これまでの「第三者管理方式」という呼称ではなく、「区分所有者以外の者が管理者となる管理方式について「外部管理者方式」という呼称が用いられることになりました。

また、外部管理者方式の中でも、特にマンション管理業者が管理者となる場合については「管理業者管理方式」と定義されています。

②まず、外部管理者方式を採用するに当たって管理規約を作成する際に注意すべき事項及び当該注意事項を踏まえた管理規約例がまとめられています。

具体的には、(1)管理者の選任・解任、(2)管理者の任期、(3)管理者の欠格条項、(4)管理者の誠実義務、(5)総会決議事項、(6)管理者の権限・義務、(7)組合員の総会招集権、(ハ)マンション管理への区分所有者の関与の各項目について、【注意すべき事項】と【注意事項を踏まえた管理規約例】が掲載されているので、実際に外部管理者方式を採用する際の参考になります。

なお、ガイドラインでは外部管理者方式の導入までのプロセスの全体像が図で示されていますので、こちらも参考になります。

③次に、ガイドラインでは、標準管理規約の改正内容を踏まえて、緊急時等における取引の機動性を確保するための考え方が記載されたり、外部管理者方式の導入における大きな懸念事項となり得る大規模修繕工事の発注における発注先選定等の透明性を確保するための手段として修繕委員会を主体として検討することが望ましいという指摘がなされています（修繕委員会が設置される場合の具体的な業務についても詳細な言及がなされています。）。

④さらに、外部管理者方式では、通常の理事会方式と比較して、監事に期待される役割が質的にも量的にも増大することを踏まえ、監事のうち少なくとも1人は、外部専門家から選任することが望ましく、また、区分所有者の視点も重要であることから区分所有者からも監事を選任することが望ましいという指摘がされています。

そして、(1)監事の選任及び担い手、(2)監事の権限・職務の各項目について、【注意すべき事項】と【注意事項を踏まえた管理規約例】が掲載されています。

⑤管理規約例や具体的な検討事項が明記されており、今後、新築・既存マンションを問わず、外部専門家が管理者や理事会における役員に就任する際や、就任後であっても当該体制が機能しているかどうかを検証する際の指針として大いに参考になるものだと感じました。

#### 4. ■ 財閥系マンション管理会社に騙されていたと憔悴する男性週刊現代 2024 年 5 月 27 日

<https://gendai.media/articles/-/125619>

##### 概要

①「そろそろエレベーターのリニューアル工事が必要だということで、管理会社経由で数社から見積もりを取ったところ、安い社で 1500 万円でした。それでも少し高いと思ったので、外部のコンサルに相談して、独自に見積もりをとったところ、なんと 900 万円で済むことがわかったのです。

②うちの管理会社は財閥系でもあり、ブランドで信用していたのに、管理会社が提出した見積りはいったい何だったのか。ひょっとしたら、裏で談合され、キックバック込みの見積りだったのではないのか。今までの工事も余計な費用が水増しをされているのでは、という疑念は拭えません」（関東の築 32 年のマンション理事の男性）

③都内のある塗装業者幹部「私は以前、管理会社と頻繁に取引のある工事会社にいたことがあるが、その会社では工事を受注すると、一般的な工事費の相場の 5～20%程度を『業務紹介料』のような名目で、管理会社にバックするのが常でした。

そしてその分が水増しされて管理組合に提出する『工事費』の見積りとなる。

④管理組合が直接見積もりを取ってきて関係ができた場合でも、その次回以降の見積りの窓口が管理会社になると、当たり前のように彼らに紹介料を要求されることもあります。『あんたら何なんだ』と思えますが、拒絶すると次回からは業者選定の候補に挙げてもらえなくなるので、渋々です。

⑤管理会社が提案する工事業者がいつも一緒なら、それは、実績や信頼性ではなく、キックバック取引をしてもらえるお抱えの業者と見るべきです。そもそも代理店的な立ち位置である管理会社が、タダで業者に仕事を斡旋してくれるほど甘くはありません。

⑥例えば塗装は、屋根がある部分と、直射日光や雨水に晒される屋外とでは劣化スピードに倍以上の差がありますが、それを同じタイミングでやろうとする工事が多く、とても顧客目線に立っているとは思えません。時には『緊急性がある』と説明し、実施を押し切ろうとする場合もよくあります」キックバックがあると、管理会社は修繕に対する必要性ではなく、売上のための提案が増えてしまうという。

工事会社も売り上げが欲しく、必然的に“共犯関係”で営業色の強い内容になり、高額化してしまうというワケだ。

⑦業界関係者「そもそも、見積もりの取得を営利企業に依頼する以上、手数料（キックバック）が発生するのはある意味、仕方のない面はあります。

一般の方は信じられないかもしれませんが、管理会社によって程度の差はありますが、10 万円を超えるような工事であれば、ほぼあたり前に上乗せされているとっておいた方がいい。管理組合が独自に探した工事会社であっても、後の仕事を期待して、自ら申し出て管理会社に“紹介料”を支払う業者も珍しくありません。

⑧いずれにせよ、キックバックが事業者間の取引である以上、管理組合はその証拠は掴めません。

このような、“水増し分”を支払うハメにならないためには、「キックバックは存在する可能性が高いもの」と見なし、高額が予想される工事であれば、管理組合による工事業者の独自選定を心掛けるなど、できる



だけ管理会社が関与する取引を「避ける」対応をするしかない。そのために、まずはどういう費用に“キックバック分”が多く含まれているかを知る必要がある。

#### ⑨住宅ジャーナリスト

「管理会社もバカではないので、相場が明快な市販品の購入なら手数料は乗せません。そして、さも、手数料を取ってないように印象付けて、相場が分かりにくい工事や設備更新の方で、ごっそり手数料を乗せるのが、彼らのやり方なのです。また、管理会社はキックバックを支払ってくれる業者をあらかじめ「選別」して抱え込んでいるため、管理会社に“相見積もり”を依頼したとしても、実際には競争原理は働いておらず、“茶番”に終わってしまいます。しかも、キックバックに精を出して仕事を得る業者はその分、施工品質がおざなりになっている可能性もある。

⑩また、工事や設備更新費など同様に、管理組合が直接契約している各種保守費や点検費など日々の管理項目も、管理会社は事務手続きを代行することで、裏では事実上のキックバックが発生しているケースも少なくない。管理会社は『管理委託費』だけが、収益源ではないのです。

仮に管理会社にキックバックの収益がなく、管理委託費の 10 から 20%程度を占める表向きの取り分である『管理報酬』や『事務管理業務費』の収益だけでは、どう考えても会社を維持できません。

実際、公表されている管理会社の決算書をみると、売上総利益（粗利）が 20～25%程度と、キックバックなどの収益源なしでは辻褄が合わない」

⑪「ただ、問題は手数料を取ること自体というより、手数料を工事費に紛れ込ませ、ブラックボックス化してしまうことです。

手数料が不明瞭であれば、もともと一般人にわかりにくい工事費の相場に紛れて、必然的に“手数料”が高額化してしまいます」

そして何より大きい弊害は、キックバック目当ての側面が強い不要な工事が増えて、管理組合のトータルの経済的“損失”がより膨れ上がってしまうことだ。

管理会社は発注業務の“対価”が『責任が伴っており、正当である』と主張するなら、キックバックではなく、堂々と手数料を明示して請求すべきで、その手数料を支払って依頼するかどうかは理事会の判断であるべきだろう。

それができないのは、得ている“手数料”に対し、仕事内容に対価が伴っていない自信の無さの表れかもしれない。

⑫管理会社が作成を代行する理事会議事録をよく読んでください。『理事会が工事の見積取得を管理会社に指示した』と記載されており、管理会社は実質的に自ら提案した工事であっても、あくまで理事会の指示によって事務手続きを代行しただけ、という形になっています。理事会がその工事の必要性や費用の妥当性が判断できなくても、了承してしまったら最後、それは理事会の責任になってしまうのです。

つまり、管理会社は、理事会を自社に依存状態にできれば、責任を問われることなく利益をあげられるということです」（同）管理会社はサービスを売るビジネスというより、理事会を誘導することで“利益を引き出す”ビジネスと考えてもよさそうだ。

⑬「管理会社も“松竹梅”のような営業のイロハ的な提案をよくやります。

修繕工事などの提案で、『この 500 万円の工事は施工会社からの提案ですが、必要ないと思います。で

も、この 200 万円の工事はやった方がいい』と言われませんか。不必要なら最初から、提案自体を持ってこない、と言う話なのですが、200 万の工事を決めたいから、それを安く見せるためにあえてそう演出するのです。

また、本来、管理組合が直接、業者から見積もりを取れば、50 万円で済むような工事を『73 万円の提示でしたが、端数はカットして 70 万にしてもらいました』と、理事会議事録に記載し、わずかな値引きを理事会の手柄のように花を持たせるのです。

⑭また、なかなか工事を承認してくれない理事会だと、建物や設備の『診断』や『検査』を、やたらとやりたがる。この費用自体は少額にするが、検査をすると大抵は異常値が出るものです。そうすると、営業提案は格段に通りやすくなる。

しかも、検査する業者も管理会社の斡旋であったり、グループ会社であるケースも多い。工事の実施判断を左右する、その検査結果が“忖度”されたものだったら、と疑いたくなります」(同)

⑮「年 1 回の定期総会の時に配布される管理委託契約書や収支報告書を見て、項目別に相場より高くないか、日々の工事などの支出が相場より高くないか、第三者のマンションコンサルなどへセカンドオピニオンをもらう方法があります。最初の相談だけなら無料のところもある。

予算案も『予備費』が過大に計上されていたら怪しい。予備費は本来、想定外の出費に備えたものですが、毎年のように積立金の年間収入の 3~4 割以上が計上され、それを使い切っていたら不要な工事が多いことが示唆されます。(以下略)

### 3. ■ 管理会社理事会囲い込み正常化カギは「ウェブサービスの活用」 2024 年 5 月 20 日

<https://gendai.media/articles/-/125608>

#### 概要

①管理会社による「理事会支配」を容易にする輪番制の農部屋番号で 1~2 期ごとに順繰りで選出される「輪番制」だ。

最悪なのは、無関心でやる気のない人にも無理強いしてしまう制度ともいえ、これがチェックの甘い放漫経営の体制になりやすい。結果、管理会社に言われるがまま、不必要で割高な工事をしてしまい、管理組合にとっては莫大な経済的損失となります。そして積立金の値上げにも繋がってしまうのです。

②特にタワマンなど大規模マンションでは、理事の経験が一巡するまでに 20 年以上かかる場合もあり、理事は常時、輪番制で選ばれたマンション管理に無関心な『イエスマン理事』ばかりという事態になりかねない。工事がやたら高額であることに気付いて調べ出した時には任期切れ、というわけです」

③「一般的に立候補制では、特定の理事の長期政権を招き、知り合いの業者に発注してキックバックを得るなど、不正の温床になるとされますが、実は管理会社も同様の手数料名目で、事実上のキックバック的な取引を合法的に行うことが可能です。というより、それが管理会社の基本的なビジネス手法でもあるのです」つまり、人間が管理する以上、キックバックをもらう対象が恒常的に管理会社になるか、悪徳理事が就任した時かという違いでしかないのだ。

④ただ、理事による不正は他の理事や管理会社を巻き込む必要もあって、不正行為自体は、実はそう簡単でもない。

5年程度の任期を設定したり、メンバーの固定化を防ぐために半数は輪番制にして、立候補者は理事長に就任できないようにしたり、希望するオブザーバーの理事会参加を認めるなど、不正が働きにくくする方法はある。

そもそも立候補制でも真面目な理事の方が大多数だろう。その意味で、やはり「輪番制」は管理会社の営業活動にとって都合がよく、それはひとえに理事会のコントロールのしやすさからくる。

⑤マンションコンサルタントの須藤桂一氏が言う。

「理事会でマンション管理会社のフロント社員の行動をよく観察してみてください。できる社員は理事会や総会ではいつも誰よりも早く来て、遅く帰る。理事同士の小話にも、積極的に口をはさむ。管理会社にとって都合の悪い話でも、その輪の中にフロント社員がいさえすれば、専門家の立場で容易に弁明できるからです。逆に管理会社の預かり知らぬところで、住民同士で工事費や管理の不満を話題に勝手に盛り上がってしまう事態は何としても避けたいのです。」

⑥国交省の調べでは、直近で既存マンションの約70%が、分譲時の管理会社との契約を更新し続けています。他の管理会社への変更など、比較検討する機会を設けさせず、理事会では管理会社の提案ばかりを議題とし、管理会社自身の評価をする機会を作られないようにしているのです」

⑦私は理事会では、管理会社の社員に退席してもらって、理事だけで議論する時間を設けるように推奨しています。そこでフロント社員の前では言いにくい管理会社自体の評価や、出してきた見積もり価格の妥当性などを検証する機会を作ることが必要なのです」「知識量で圧倒的優位に立つ管理会社の社員が理事会で独占的に営業活動ができる状態もおかしい。

提案業務と発注業務を同じ会社が務める こと自体が、あつ旋利得的な行為なのです。この状態を避けるために発注業務は、面倒でも管理組合独自で行なっている組合もあります。管理会社の提案ありきの理事会運営を避けるためにも、管理会社が介在しない形で、理事会や組合員同士がコミュニケーションできる機会と情報共有ルートを確保しておくことが重要です」（須藤氏）

⑧「その上で、ガバナンスをしっかり機能させるためには、何より情報公開や透明性の確保が大切です。管理会社の影響を極力排除して、特に理事同士は直接連絡が取れるようにし、多くの組合員が知見を高められるようなコミュニケーションを取れる環境を構築することが極めて重要なのです。そうなれば、理屈に合わない、割高な管理会社の提案も、合理的に断ることができるようになるでしょう」

⑥管理会社の影響力を排除するのはなんとんでも IT の活用が有効だ。

「管理会社社員の入らない LINE グループを作って理事会や意見のある有志の組合員とある程度の知見を共有できれば、不必要な工事や割高な事業の提案は防げます。特にタワマンなら、戸数の多さから様々な専門性を有した所有者がいる場合もあり、有益な意見も集まりやすい。

⑦LINE が面倒なら、理事会宛てのフリーメールアドレスを作って、そのアドレスは毎月の議事録や掲示板に掲示し、意見箱として活用できるようにする。その管理は面倒でも、理事や管理組合など『住民側』の誰かが『直接』やることです。特定の人物が情報を独占するのは好ましくないので、転送設定などを利用し、できれば複数の人が共有できる状態が望ましいでしょう。

⑧また、理事会の決め事やルールなどもクラウド上にアップしておき、QR コードなどで住民が閲覧できるようにしておけば、理事会メンバーが変わってもある程度、運営の継続性を担保できます」とにかく、理事役員と組合員が管理会社を介さず、『直接』意見や情報を共有できる仕組みを作っておくことが重要だ。「そうしないと、たとえ良い意見が上がっても管理会社を取り次がないければ、理事会は知ることができません。

⑨また、理事会も zoom などオンライン会議を導入すれば、投資目的が多いマンションの外部居住者でも簡単に出席できる。録画機能もあるので、音声データだけでもリアルなやり取りを無料のクラウドサービスなどに残すこともでき、透明性も確保できます」

( (住宅ジャーナリスト) 週刊現代)

## 2. ■暴走するマンション理事長に年金生活者住民強烈な違和感週刊現代 2024年5月20日 <https://gendai.media/articles/-/125584>

### 概要

①関東の築 35 年のマンション管理組合の理事役員を務める高齢男性。  
「我々のマンションはギリギリの都心部といった立地で、比較的ゆとりのある層と、私のような生活がやや大変な年金生活者が混在しているマンションです。そして今、理事会を牛耳っている理事長がとにかく心配性の人で、『万が一のことがあったら大変だ』と、管理会社が提案する工事を高かろうが、全てやってしまうのです。

②この方はマンション管理士が主催するセミナーにも通っていて熱心なのは理解できるのですが、『修繕積立金を値上げしないと廃墟になる!』と何かに触発されたように提案されて総会議案となり、先日の総会では僅差ながら可決され、値上げが決定してしまいました。値上げ幅は現行の 1.5 倍、私の住戸で月 2 万円を超え、生活はかなり厳しくなります。本当に迷惑しています」

③そもそも、計画されている工事がマンションにとって本当に必要なのか、工事会社や管理会社の営業的な提案ではないのか、吟味する必要があります。

また、物価高を口実に、それを優に超える見積もりを出す管理会社も散見されます

④しかもこうした住民は、募る不安感を解消するために、総会や理事会などで積極的に意見表明をする。そして値上げに反対する人をマンションの将来性を考えない不真面目な住民だと決めつけるのでタチが悪い」

マンションの修繕積立金や管理費などの維持費の値上げは生活者にとっては定額の増税のようなもので、容赦なく全住民(組合員)の可処分所得が削り取られ、生活にダイレクトに響いてしまう。

⑤値上げ提案が全体から見て少数意見だとしても、収益に繋がる管理会社が、自社利益を盛り込んだ長期修繕計画を持ち出して、“必要性”を強調し、理事会の提案という形にまとめ上げられれば、そのお墨付きで計画が承認されてしまう。

まさに『悪魔のステップ』です。気が付けば、全組合員が場合によっては過剰で割高な大規模修繕とその負担増に付き合わされるはめにもなってしまいます。

⑥本来、修繕計画を主導する理事会は『自分たちがどうしたいか』ではなく、『多くの組合員がどう思っているか』の意思をアンケートなどで確認して、計画に反映すべきです。しかし残念ながら、理事会が独善的に前のめりになっているケースの方がむしろ多いのではないのでしょうか」（住宅ジャーナリスト）

そして、無関心な多数の潜在的な意思より、声を上げた少数の意見が、管理会社のアシストで理事会議案として総会に上程されてしまう。その結果、無関心が故に「理事会提案だから正しい」と信じ込んで賛成にマルをし、「多数意見」として承認されてしまい、気が付けばどんどんお金のかかるマンションになってしまう。ここに管理組合運営の難しさがある。

## 1. ■時給 1500 円でも集まらない、マンション管理員人手不足…松本 洋 2024 年 5 月 20 日

<https://gendai.media/articles/-/130012>

### 概要

①マンションの管理員や清掃員の人手不足です。

それもかなり深刻で、最低賃金での募集では誰も集まらず、首都圏に限って言えば多いところで時給換算 2000 円程度と、東京都の最低賃金である 1113 円をはるかに上回る賃金で募集をしているところもあります。

②管理会社の採用担当者によれば、150 万円をかけて 1 ヶ月間募集をしても応募はせいぜい 20 件程度で、そのうち採用になるのは 5 件～7 件。「管理員を一人採用するのに 20 万円かかった」という管理会社の採用担当者の嘆く声をよく聞きます。

③管理員ひとりに支払われる時給は、東京都内では 1300 円～1500 円が大体の相場なのですが、そのほかに交通費や各種保険料、ユニホーム代金、福利厚生費用などの間接費用、計画年休制度による有給補償費用、有給休暇を取得した際のアテンドの人件費、高齢者の清掃員への介護保険の一部負担、定着率を上げるための昇給、報奨金の支給など「見えないお金」がかかっています。その見えない費用などがプラスされて、管理委託費の『管理員業務費用』は時給に換算すると 2,000～2,500 円になるといわれています。清掃員や管理員を雇う際はこれらが採用する管理会社のコストとなり、それゆえマンションの住民ひとりひとりが支払う管理費が値上がりや高騰にもつながっているのです。

④なかには、マンションの管理員から時給を聞き出した居住者が、管理委託契約書の業務費用と比較して「時給 2,300 円になっているが、管理会社が 1000 円以上もぼったくっているんだらう！」とクレームを入れる場合もあり、その相談を受けることも多々あります。

管理委託費の高騰で管理費会計の収支状況が厳しく、一見した限りでは、赤字予算ではないようですが、しかし実際には、繰越金で収支がやっとプラスになる『単年度収支は赤字』のマンションも多くなっているのが現実です。

⑤しかし、私の知っている限りでは、「管理会社を変更したい」という相談はほぼありません。実は管理会社の変更は非常に難しいのです。というのも管理委託費の削減を目的にリプレイスをして、サービスの品質が下がり『安かろう、悪かろう』になっては本当の目的にたどり着くことができないからです。

---

## タワマン

---

### 1. ■戸数 1,000 超高級タワマンの全ポストを埋める、不要なチラシ…2024 年 5 月 11 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/60161>

#### 概要

①タワマンになると各ポスト数枚ずつの不要なチラシを集めると、清掃員もたじろぐ「膨大なゴミ」へと姿を変える。「チラシに紛れて重要な郵便物を見失いかけたこともありますし、雨の季節になると、ビショ濡れのチラシのせいで大事な郵便物が汚損したり、破れたりすることもあります。出張で数日家を空けただけで、嫌がらせのように、大量のチラシがねじ込まれ、ポストが壊れかけたこともあるのです。本当に苛立たい思いです」あるタワマンの住人

②C さん宅のライフライン停止は、料金の滞納が原因だった。

実は C さんは、近年では希少な「現金払い主義の人」であり、これまでも、かたくなに振込用紙払いを選択していたのである。出張続きで帰宅した日が少なかった C さん宅のポスト内は、宅配ピザ・水道修理・不用品回収・不動産・フィットネスジムなどのチラシ広告が重なり合い、振込用紙をはじめとする重要な郵便物は、その合間に飲み込まれてしまっていた。

③C さんがタワマン理事長・T 氏に「どうしてくれるんですか、管理組合が集合ポストの問題を放置するせいで、私は不自由な思いをしています！ ポストの適正な管理は管理組合の責任、ひいては理事長であるあなたの責任では？ いますぐ改善策を考えてくれないと困ります!!」「その、電気水道料金を、口座振替か、クレカ払いにしてもらえればですね…」「ハアア!? 重要書類は電気水道の振込用紙だけはないでしょうよ!! C さんは T 氏の両肩を掴むと、ガクガクと激しく揺さぶった。T 氏は急ぎ対応に乗り出すことにした。

④実は、ポスティングという行為自体は違法ではなく、簡易な宣伝手段のひとつとして認められている。

そして、タワマンの集合ポスト（投函側）の多くは郵便局員や新聞配達員の便宜を図って無施錠になっており、ポスティング業者も自由に出入りできる。とはいえ、他人の敷地に無断で入れれば「住居侵入罪」だし、「ポスティング禁止」を掲げている集合ポストにチラシを差し込めば「軽犯罪法違反」に問われるリスクもある。このような視点で考えるなら、大量のチラシという面倒な問題の向こうに、他人が容易に入って来られるアンセキュア（unsecure）な部分があるという、さらに大きな問題が透けて見える。

⑤集合ポストに施錠をすれば、郵便局員や新聞配達員が入れなくなる。

また一方で、最近では自宅玄関前への「置配」を利用する住民も多く、部外者の出入りは一層増加している。「チラシを減らす」という対策から進めていくことにした。

⑥T 氏は役員たちと手分けして集合ポストを監視し、ポスティング業者が現れたところに突撃。投函をやめるよう声がけを続けたが、敵もさるもの、今度は「夜討ち・朝駆け」を決め込んできた。さすがに 24 時間監視はムリである。業者が止められないなら、住民にせめて少しでもストレスを軽減してもらおうと考え、チラ

シ専用ゴミ箱を設置した。これはなかなか好評で、ゴミ箱はすぐ一杯になった。

ところが、覗いてみると紙のチラシだけでなく、水道修理などでおなじみのマグネットのチラシも大量に投げ込まれており、今度は分別に大わらわだ。懲りた T 氏は、すぐさま「マグネットチラシ専用」の回収ボックスを増設。ありがたいことに、住民は文句もなく協力してくれ、事なきを得たのだった。

⑦T 氏が呆れたのは、あるガス器具販売会社・D 社のチラシ広告だった。

このタワマンはオール電化で、ガス機器の利用はできない。それにもかかわらず、「お住いのマンションで成約がありました!!」との宣伝文句をデカデカと書いたチラシが、何度も何度も投げ込まれている。「うちのマンションはオール電化です。〈成約がありました〉と書かれたチラシが大量に投函されていますが、そんな事実はありませんよね？ こういうの、本当に迷惑なんです。やめてもらえますか？」

電話の向こうでは、D 社の担当がしきりに詫びている。ところが数日後、また D 社のチラシが投函された。

「お詫び 成約は間違いでした！」T 氏も「ああ、チクショウ！ 資源のムダ！ 時間のムダ！ 労力のムダ！ 本当に、もう！」

このイタチごっこが終わる日は、恐らく来ないのかもしれない。

---

## 裁判 法律等

---

### 2. ■地崩落、県の責任認めず マンション斜面—横浜地裁 時事通信 2024年5月24日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024052400884&g=soc>

#### 概要

- ①神奈川県逗子市で2020年2月、マンション敷地斜面の崩落に巻き込まれて亡くなった県立高校3年の女子生徒＝当時（18）＝の遺族が、必要な措置を怠ったとして県に150万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が24日、横浜地裁であり、中山雅之裁判長は遺族側の請求を棄却した。
- ②裁判長は、崩落前にマンション住民らから県に異常を知らせる連絡はなく、崩落防止工事の要望もなかったと指摘。「県の対応が著しく合理性を欠くとは言えない」と結論付けた。
- ③遺族側は24日までに、「控訴する意志はない。痛ましい事件が二度と起きない社会になることを望んでおり、事件を風化させないための活動をしていきたい」
- ④遺族がマンション管理会社と担当社員に損害賠償を求めた訴訟では、横浜地裁は昨年12月、管理会社側に約107万円の賠償を命じている。

### 1. ■人が勝手に動画を撮ってくる！マンションのトラブル 2024年5月5日

<https://radichubu.jp/makozuba/contents/id=52779>

#### 概要

- ①C B Cラジオで放送されている『北野誠のズバリ』の「ズバリ法律相談室」  
「ご近所トラブルについての相談です。うちのマンションの隣の方についてですが、『洗濯物が風で飛んでくるから洗濯物に名前を書いておけ』『もうベランダに干すな』とか、ちよくちよく管理会社にクレームを言ってきました。その都度『干す際には気をつけるように』と貼り紙が掲示されます。今のところ管理組合としてはベランダに干さない規約もなく、個人間で任されている状況です。
- ②困ったことがありまして、その住人がスマホをかざし、動画を撮っていたりするんです。私はその人の逆の死角なので、まず洗濯物が飛んでいくことはないのですが、ある時、私の方に向かってスマホで動画を撮っているようでした。  
住人の中には女性もいるので、それを知ってからベランダには干さなくなった方もいます。大ごとにする気持ちはないのですが、動画を撮るのはプライバシーの侵害に当たるのではと思うのですが、どうなのでしょう？かなり神経質な方の方です」
- ③ベランダやルーフバルコニーは基本的には共用部分なのだそうです。ただ、ベランダの使用に関する法律や条例があるわけではなく、問題が発生すれば行政が指導することはなく、マンション管理組合の自治に



任せる内容となります。

隣の人が「ベランダに物を干すな」と言ってきたとしても、管理規約で禁止されていなければ従う必要はなく、あくまでもお願いベースとなるということです。

④ただ、今回の問題はスマホで勝手に動画を撮られているということ。

原「これは当然、肖像権とかプライバシーの侵害になるので、のぞき込むような撮り方をすると当然違法となりますよね」「管理組合や理事長さんに言って間に入ってもらうとか、最初は穏便にということだと思っんですけどね」それで解決できない場合は、次のステップということになります。

「まずは証拠が大切なので、どういう場合に撮ってるかわかるように、ベランダに監視カメラを付けるしかないかなと。あとはのぞき込むような形がいけないので、隣の部屋に向けて映すのはプライバシーの侵害ですから、自分のところのベランダに監視カメラを付けとけば映るということですよ。その証拠が欲しい」

⑤ベランダで単に外の風景を撮る分には問題がありませんが、やはり勝手に人の家や人自体を映すのはよくないことで、まずはダミーのカメラで警戒させるというのも良いかもしれないとのことでした。

---

## 建て替え等

---

### 3. ■ 築 50 年マンション建て替え「10 年奮闘記」前編 2024 年 05 月 15 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/05150600/?all=1>

#### 概要

①港区の築 50 年の一等地マンションに住み、管理組合のメンバーとして、敷地売却と建て替えに関わってきた 50 代の会社員 Y さんは、2008 年に港区麻布エリアの一等地に建つ中古マンションを購入。築年数こそ 35 年ほど経ってはいたが、駅徒歩 5 分のまさに一等地。70 平方メートル超の 2LDK で、購入価格は 5000 万円弱だった

②「40 戸に満たないマンションで、半分ぐらいは賃貸に出されていたので、すぐに管理組合のお鉢が回ってきました、かれこれ 10 年ぐらい役職を担当しています。

ちょうど組合に入った頃、漏水事故が起きて対応にあたったのですが、築古マンションゆえの問題がありましたね」(Y 氏) それは配管スペースの問題だった。

築 50 年クラスのマンションは「直床・直天井」の構造が多く、こちらは上の階の床の下がそのまま下の階の天井となっている。

③「スラブ下配管って言うんですけどね、漏水を起こした配管の修理をするには、下の階の天井を開けて工事する必要がある。漏水を未然に防ぐための排水管の更新工事については、工事に協力してもらえないケースもあって、これがなかなか一筋縄にはいかないんですよ」(Y 氏)

④その部屋で起きた漏水の修繕工事はなんとか無事に終わったものの、その後も別の部屋で漏水が起きるなどし、一気にマンションの老朽化問題が明るみに。管理組合が建設会社に依頼し「污水管劣化度調査報告書」を作成してもらおうと、あちこちで排水管が劣化していることが分かった。「その頃からマンション内の空気が、そろそろ“再生”について本気で考えないとね…という雰囲気になんか少しずつ変わっていききました」(Y 氏)

⑤建設会社に相談し「マンション再生検討案」を出してもらうことにした。

A 案：耐震補強を含む大規模な改修・修繕工事

B 案：建て替え

C 案：敷地売却

マンションの敷地をデベロッパーに売却する。再建されたマンションに一定の割引を得て再入居するか、売却代金をもって転居することも可能。

再建する物件は必ずしもマンションとは限らない。

⑥「私たちのマンションが建っていた敷地は“商業地域”と定められていたので、立て替える際にもう少し階数を積み増すことが可能だと分かりました。

(デイリー新潮編集部)

## 2. ■ 築 50 年老朽化マンションの売却益がまさかの“6000 万円”！ 後編 2024 年 5 月 15 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/05150601/?all=12>

### 概要

①港区麻布エリアの一等地マンション建て替え実現までは多くの障壁があった。

マンションの再生方法について、建設会社が提示したプランは以下の 3 つだった。

A 案：耐震補強を含む大規模な改修・修繕工事

B 案：建て替え

C 案：敷地売却

②A 案は耐震補強工事に 2～3 億円の費用がかかることが分かり断念。

B 案の場合では、同じ敷地でより階数の高いマンションに建て替えることができれば、新たに販売できる部屋数が生まれ、その利益分を建て替え費用に充てることができる。ただ、建材費の高騰も相まって、建て替え後のマンションに住み続けるためには多額の購入費用の発生は不可避。全戸の住人が多額の購入費用を捻出する、という前提条件はあまりにハードルが高すぎた。

③残った C 案の敷地売却であれば、希望者で購入費用を捻出できる世帯は、同じ敷地に建つ新しいマンションに住むこともできるし、売却益をもとに別のマンションに転居するという選択肢も生まれる。結果的に、それぞれの世帯の事情に合わせて選択肢を持たせられる C 案が、住民の合意をまとめる上で、最も現実的なプランだと判断された。ただ、それでも住民全体の合意形成に至るまでは一朝一夕ではいかない長い道のりが存在した。

④建て替えには一戸あたり約 6000 万円の負担金が必要に。

3 つの案を 1 つに絞るまでも大変でした。耐震診断や配管の劣化度調査を実施するのも、費用がかかりますよね。その予算を取るためにも決議が必要なんです」Y 氏

まず「マンション建替検討推進決議」を採択したのが 2020 年です。組合のメンバーで建設会社を招いての勉強会を始めてから、2 年ほどが経過していました。この時、合わせて“住まい調査アンケート”という質問票を配布したのですが、その時点で建て替えや敷地売却など、“マンションの将来を真剣に考える必要がある”と回答したのは、まだマンション内の半数ほどでした」（Y 氏）

⑤「建て替え時にマンションの階数を 2 つほど積み増せることが分かっていたので、デベロッパーの販売利益を鑑みれば、負担金は 2000～3000 万円ぐらいだろうと予想していたのですが、甘かったですね。実際は一戸あたり 6000 万円前後かかるというのが、デベ側の試算でした」（Y 氏）「建て替え案」に賛成するのは非現実的だった。マンションの約半数はオーナーが賃貸物件として貸し出しており、借入人の一次退去などの交渉も難航が予想された。

⑥こうした段階を経て、マンション住民の総意は「敷地売却」にぐっと傾くことになるのだが、さらに本格的な話を進めるためには、新たに「敷地売却推進決議」を採択する必要があった。「この決議自体も過半数の賛成で成立するのですが、この時点で反対する世帯もあったので、最終的に“敷地売却決議”を採択できるかはまだまだ予断を許さない状況でした」（Y 氏）

⑦昨年の決議を経て、Y さんたちマンション管理組合は、コンサル会社に間に入ってもらい、デベロッパーA

社とハウスメーカーB社とC社、建設会社のD社、計4社に敷地売却に向けてのプラン出しを依頼。A、B、Cの3社から回答を得た。「いわゆるコンペですね。3社に順番に住民への説明会を実施してもらい、どの社のプランを採用するか、多数決を取りました」（Y氏）

⑧この中で1番高値での敷地売却を提示してきたのは、ハウスメーカーのB社だったが、最終的に採用されたのはデベロッパーA社のプランだったという。

「B社の敷地活用のプランは、住居用のマンションではなく、テナントの入る商業ビルだったのです。実は、私も負担金を払って住み続けるのではなく、敷地の売却益で別のマンションに住み替えると決めていました。だから、売却益を最大化するためにはB社のプランに賛成するのが正解でした。ただ、A社とB社が拮抗する様子を見て、最終的にはマンションへの建て替えを計画するA社のプランに入れました。

理由は、住民の一定数が“負担金を払ってでも、またこの場所に帰ってきたい”と希望されていたからなんです」（Y氏）管理組合のメンバーとして、帰ってきたい人も、転居する人も、それぞれの事情を尊重できるのはA社の案だと判断した。

⑨デベロッパーA社によるマンションの建て替え案が採用された。ところが、最後にして最大の難関こそ、この敷地売却決議なのである。全部で3つの要件がある。

- 1 区分所有者の5分の4の賛成
- 2 議決権の行使数のうち5分の4の賛成
- 3 敷地利用権の持ち分のうち5分の4の賛成

3つ目の区分所有権による投票。

分かりやすく言えば、全体の10%に満たないものの、マンション内の1番広い部屋を所有する3世帯が反対に回ると、採決できない状況でした」（Y氏）しかも、実際にその広い部屋に住む所有者は敷地売却反対派だったそうだ。

当日本当にギリギリでしたが、敷地売却決議は採択された。

⑩敷地売却決議が採択された後は、区の認可を受けた「敷地売却組合」が結成され、組合が銀行から売却金額相当額を借り受け、まず金利やコンサルタントへの支払いなどを差し引く。次いで、住戸ごとに算定された評価額に基づき、売却金を分配する流れとなる。その後、デベロッパーが売却金を組合に振り込み、組合の銀行への借受金の返済を持って、ようやく敷地売却の全工程が終了する。

Yさんの場合は、約6000万円の売却益を得られる予定だという。

⑪「10年の歳月をかけて、住人の皆さんと一緒に1つの答えを導き出した充実感がありますね。ただ、管理組合の仕事が忙しすぎて、まだ肝心の転居先が決まっていないんですよ。新しいマンションでも管理組合って？ いや、しばらくは勘弁して欲しいですね（笑）」

## ■ マンションの終活／第2部～進むべきは、建替えか、長寿命化か～MCKK 2024年5月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/special\\_mag38/](https://www.mansion-consulting.co.jp/special_mag38/)

概要

#### ①【第1章】

激増するストックマンションと二つの老い（老朽化と高齢化）という社会構造的な問題がある中で、マンションに長く快適に暮らし住み継いでいくには、どうすれば良いのか。

#### 【第2章】

人口減少と空き家増加が進む、生き残りをかけた戦国時代の中で、建物の3つの劣化（物理的劣化・機能的劣化・社会的劣化）全てに対応しなくてはならないこと。

#### 【第3章】

最後に管理組合の3つの不足（なり手不足・興味不足・理解不足）が、進むべき方向を迷わせてしまっていること。

#### ②第4章 マンションの終活とは

終活検討の前提として、マンションストックが増え続けている中、少子高齢化も進んでいることを見逃すわけにはいきません。人が減るのに、建物が増えていく。既に問題となっている「空き家問題」は一戸建てのことばかりではなく、マンションも例外ではありません。建物が余るわけですから、厳しい比較の目にさらされることとなります。選ばれる物件と選ばれない物件、この二極化が進んでいくことが容易に想像できます。まずは、この前提をふまえ、終活をどのように進めていけば良いのかをひも解いていきます。

##### ③4-1. 建替えができれば特に問題は無い？

現実には厳しく、建替えは進まず、都市としての再生は進みません。それどころか、3つの劣化により、苦しい状況に追い込まれています。

例えば【既存不適格】が「高さ制限」「日影規制」「用途地域」「容積率」などの場合、建替えると建物規模が縮小してしまうケースが少なくありません。

なんとか現在と同等の規模が建てられるとなっても、今度は建設費の高騰などの影響により、建替えた後のマンションを再取得するために必要な資金が高くなっている状況が、更なるハードルとなっています。数年前までは、戸当たり2,000～3,000万円を負担すれば、マンションの建替えが実現する、というような相場感だったのが、今では4,000～5,000万円となっているケースも少なくありません。

どちらを向いても、建替えが難しい現実しか見えない、という厳しい状況です。

##### ④4-2. 建替えができない（難しい）ならどうする？

3つの劣化に対応する「改修」が物理的に可能なのか？ 資金的にはどうか？ 法的には？ 合意形成できる？ などなど、様々な憶測と不安が生まれてくるのではないのでしょうか。

慌てて議論を進めたことで、検討すべきことを飛ばしてしまった結果、後戻りすることになり、時間も費用も余計にかかったり、合意形成が難しくなるなどの失敗に繋がることがあります。ですので、順を追って検討を進めていくことがポイントとなります。

##### ⑤4-3. 検討すべき内容

まずは、建替えができるかどうか、から検討を開始するケースが多い傾向にあります。建替えが可能であれば、より詳細な検討に進めば良いでしょうし、建替えの選択肢が非常に難しいとなれば、改修へ進むことになるでしょう。改修するにしても、改修するに足る建物かどうか、という確認も必要です。主に躯体の健全性を指します。これらを順を追って検討することが、合意形成が必要なマンションの終活となります。

## ⑥第5章 マンションの終活検討の代表的な流れ

### 5-1.建替えができるか、ボリュームチェック～経済性の確認

建替えの場合、新しい建物は現行の規制を受けるので、その規制の範囲内でどれくらいの大きさの建物になるかを検討する必要があります。最初の一手です。

今の既存建物が新築された当時には無かった制約がかかっている場合もあります。いわゆる「既存不適格」状態の建物ですので、その場合は今の既存建物とは規模が変わってくるのが想定できますが、殆どの方は今よりも小さな建物しか建たないでしょう。あえて「運良く」今よりも少しでも建物が大きくなる場合は、是非建替えを真剣に検討することをお勧めします。なかなか少ないのが現実です。

#### ⑦既存建物の解体費、設計費、工事費、販売にかかる費用などをシミュレーションします。

コストだけでなく、建替えたマンションが高値で売れるかどうか重要な要素となります。

検討の結果、平均で1戸当たりの負担額がいくらかいなのかをおおまかにつかんでいきます。

ちなみに、今は1戸あたり2,000～3,000万円程度は必要だと言われてはいますが、もっと高くなることも考えられるため、そのうち4,000～6,000万円といった金額帯になるかもしれません。

結論から言えば、今建替えたいマンションがあるならば、今の条件で頑張れるかどうかをシンプルに判断していくのが良いと思います。

### ⑧5-2.ボリュームが小さくなる、経済性が非常に悪いケース～躯体耐用年数評価～

殆どのマンションの構造躯体は「鉄筋コンクリート造」であり、この躯体が頑丈か、健全かどうかをチェックする「躯体耐用年数評価」という調査があります。

コンクリートは適切な圧縮強度があるか、中性化が進行していないか、などを評価します。

鉄は空気中ではだんだん錆びていくのは、ご存知の通りですが、コンクリートは強アルカリ性なので、コンクリート内部の鉄筋は錆びません。これが、鉄筋コンクリート造の長寿命の最大のポイントですが、コンクリート表面から徐々に中性化が進行し鉄筋の深さまで達すると、遂には鉄筋が錆び始めます。そこで、コンクリートの中性化がどれくらい進んでいるか、中性化深度を計測することで、残存年数を推定することができます。今からあと50年、100年の健全性が期待できるのであれば、安心して改修検討に着手できます。

### ⑨5-3.躯体が健全なら、改修項目を検討～長寿命化へ

築40年くらいから漏水事案が頻発するマンションが多い傾向があります。

国交省でも、立管（共用部）と横引管（専有部）を一体に更新することは合理的であり、ガイドラインでも推奨していますし、住宅金融支援機構でも横引管更新費用までを融資対象とするように整理をしている現実があります。

しかし、問題は管理組合の合意形成です。専有部内の工事となると、内装の一部解体復旧が必要になります。場合によっては、浴室を一度撤去する必要もあります。専有部内の工事を管理組合で行えるようにするために、規約改定をはじめ、色々整理しなくてはならないことがあります。ここでは詳しく説明しません（是非翔設計にご相談ください）が、多くの管理組合では、漏水は死活問題なので、何とかできるように、前向きに取り組んでいるケースが増えています。

#### ⑩その他、そこまで行うのであれば、合わせて実施したい改修項目が出てきます。

共用部と専有部が一体となっているものは、配管以外に配線類もあります。電話回線、インターネット配

線、オートロックシステム、電気配線などがあります。

他にも、専有部内で完結しているものですが、給湯管もあります。給湯管は銅管を使用しているケースが多く、経年でピンホールが空きやすく、築 30 年を超えてくると、給湯管からの漏水事案が真っ先に増えてくるマンションは少なくありません。

これら、給排水管以外の設備についても、同時に行うことで合理性が高いものから優先的に検討を進めていくことが重要です。何でも全部やろうとすると巨額のコストが必要となりますので、資金調達や資金計画などを含め、検討には多少の時間が必要となります。

最近では、この「長寿命化」をテーマとした「将来計画策定」のお手伝いを多く行っていますが、1～2 年程度の期間をかけて行うことが多い傾向です。検討にもコストがかかりますので、年度予算などの都合もあると思いますが、マンションの将来を考える上で、非常に重要な検討フェーズとなります。

#### ⑪5-4.究極の長寿命化「スーパーリフォーム（一棟リノベ）」

躯体を残して、設備全てを一新し、3つの劣化に対応させ、時代適応を実現する、一棟丸ごとリノベーション「スーパーリフォーム」です。所有している号室はそのままです。

また、躯体はそのまま使う（悪いところがあれば補修します）ので、工事期間も建替えよりも短くなります。これは、共用部だけでなく専有部も全て内装解体して再構築していくため、専有部内の工事に対する合意形成が必要となります。現在の法整備の中では、実は 100%合意が必要になります。現在法務省では、この逆転現象を解消すべく、建替えと同等かそれ以下の合意形成でスーパーリフォーム（一棟リノベ）が可能になるような検討を進めています。

#### ⑫5-5.旧耐震物件はどうする～耐震補強スーパーリフォーム～

一点、重要なことは「耐震補強」は必ずできるわけではない、ということです。

多くのマンションの耐震補強に使われる「外付け補強」では、マンションの外側に補強部材を取り付けることとなりますが、物理的にそのスペースがとれない場合もあります。

### ⑬第 6 章 マンションの終活まとめ

#### 6-1.終活検討フローチャート（例）

何をするにも合意形成が必要な管理組合という性質上、きちんと根拠をもって進む方向を確認できること、何を検討すればよいか明確になることは、非常に有用な取り組みではないでしょうか。

（翔設計 コンサルタント本部 北島：[info@sho-sekkei.co.jp](mailto:info@sho-sekkei.co.jp) : 03-5410-2525）

---

## 団地再生等

---

### 1. ■UR 千葉・花見川団地商店街のリノベが完成 2024年4月26日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/681->

[056/?utm\\_source=mailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=listac](https://htonline.sohjusha.co.jp/681-056/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac)

#### 概要

①団地まるごとリノベーションプロジェクトの第一弾として進められてきた花見川団地のリノベーションにおいて、商店街のリノベが完成した。

②MUJI HOUSEと都市再生機構（UR）は、2012年より共同で団地をリノベーションするプロジェクトを開始して以降、22年度末までに61団地、約1200住戸を供給している。

その中で、若年層への訴求力や発信効果の高さなどが確認できた。また、21年度からは住戸だけでなく、共用部のリノベや地域コミュニティの形成まで含めて共同で取り組む「団地まるごとリノベーション」を開始した。

③その第一弾として選ばれたのが、千葉県千葉市の花見川団地だ。

URが昭和40年代に大規模開発した団地のひとつで、賃貸住宅としては5700戸の戸数を持つ。商店街は、当時近隣に買い物施設がなかったため住民の要望が多く、団地開発を進めるなかで創設した。一方で、団地住民の高齢化とともに活気をなくしており、賑わいを取り戻すためリノベに取り掛かった。

④リノベにあたっての課題としては、滞留場所が少ない、自転車の走行が多く歩行者とぶつかる危険がある、円形広場が活用されていないなどが挙げられた。

これらを解決するために、連結使用できる「つながるベンチ」を共同開発し商店街の真ん中に設置、商店街で買ったものをその場で食べられるようなテーブルも配置した。床には自転車の安全な走行を促すガイドラインを引き、自転車と歩行者の共存を図る。円形広場には芝生を養生し、ステージでイベントを行い、人が集まる場にする。また、アーケードを撤去することで、光を取り入れ、明るい空間に改善した。団地の入り口には商店街をイラストにした看板を設置し、団地に住んでいない人にも開かれた場所にする。「写真」

⑤ソフト面では、団地への訪問者を増やすため毎月のイベントとしてプチマルシェを開催しているほか、商店街の特産品として「商店街バーガー」や「花見川ブレンドコーヒー」を企画、販売している。

さらに、花団盛りあげ隊、花団未来会議を発足し、これまでMUJI HOUSEがファシリテーターとして行っていたワークショップを地元のキーマンに引き継ぐ。

⑥同じく「団地まるごとリノベ」を行っている多摩ニュータウンのベルコリーヌ南大沢団地では、大きなシェアキッチンをつくることで、住戸のキッチンスペースを最小限にし、暮らしやすさと共用部の活用によるコミュニティ形成の両立を実現。

⑦まるごとリノベでは、こうした共用部の活用による居住者の生活環境改善に取り組む。また、ソフト面を



含めた社会課題の解決に挑みたいとしており、他企業、他団体のプロジェクト参加にも期待する。

⑧ 今回のプロジェクトでは自動運転モビリティ「GACHA」の実証走行も行う。

バス停近くの中央公園噴水広場から団地商店街北側広場まで片道約 300m のルートを往復 運転、団地住民の移動支援に繋げる。「GACHA」の実証は 22 年にも行っているが以前の車両から小型化。電磁誘導線を利用した自動運転で、運転手の操作が遠隔から行えるようになった。車内には花見川団地のこれまでとこれからの映像などを流し、対話が生まれる乗車体験を目指す。

(掲載 ハウジング・トリビューン Vol.681 (2024 年 7 号) )

---

## リゾートマンション

---

### 2. ■リゾートマンション姥捨山になる現実。どうしてもなく親捨てる 2023 年 10 月 30 日

<https://forzastyle.com/articles/-/69437>

#### 概要

①リゾートマンションが廃墟化しているとされていましたが、昨今定住率が増えているケースがあるんです。なぜだかわかりますか？。「価格が安いからと、終の住処として高齢者が自身で買い求めるケースがひとつ。

②もうひとつが子が親をそこに住まわせるケースです。

リゾートマンションは入浴施設があったり、プールがあったりするでしょう？ 除雪や掃除の必要もなく、理事会也没有。それが大きな魅力、そして子が親を誘い出す口実になるんですね。まさに姥捨てには絶好の場所なんです」。

③「リゾートマンションは地方ということもあり購入価格がとても安いです。管理費などは普通のマンションに比べて高つくりますが、高級老人ホームに比べれば安いもんです」。「親が高齢になると心配は絶えません。例えば、火の消し忘れ。火事でも起こされた日には、隣近所に申し訳がつかません。車の運転も問題になるでしょうね。ここどころ連日報道されているようなブレーキとアクセルの踏み間違いで誰かを轢いてしまうことなどあれば、人生の暗転は避けられません。結局のところ、放っておくよりはマシだということでこの選択に至っているんだと思います」。

④平塚氏は認知症介護の経験者でもある。

認知症になったとて、行政の特別養護老人ホームにすぐに入れるわけではありません。順番待ちというところが多い。さらに認知症になると同じ病院に長くはられないため、数ヶ月ごとに転院の必要があります。認知症の親にそんな労力もお金もかけられないのが現実です。

⑤リゾートマンションには管理人がいて、コンロもガスではなく電磁調理器が主流、車がなければ 1 人で出かけることも困難です。宅配を活用すれば、食べるものはなんとかかなる。お金のかからない老人ホーム、そんな位置付けで住まわせる、いや捨てるのではないのでしょうか」。

⑥平塚氏が見た事例では、近郊からやってくる親子も多いという。二世帯住宅で親と暮らしてきた子が連れてくるような事例ですね。その背景にどんな理由があるのかは定かではありませんが、中には外から鍵をして監禁状態のようにしていたケースもあります。家の中はどんな状態になっているのか…。

⑦高齢者たちが定住するリゾートマンションの闇は深い。

「いわゆる汚部屋は非常に多いと感じます。ゴミやもので溢れていたり、虫がわくなんていうのは序の口。【前編】でお話したマンションと同じように糞尿が放置されるような事態もあります。リゾートマンションの売りでもある大浴場に糞が浮いていることも往々にしてあるんですよ。さらに家の前など、専有部に垂れ流しにされると勝手に掃除することもできないんです。恐ろしいですがこれがリアルです」。

⑧ただ、今後増えていくことは避けることができない現実です。タワマンなどでも同じことが起こっていくということだろうか？「でしょうね。特にタワマンは値段も高く、よほどのお金持ちか投資目的でない限り、30年とか35年のローンで買うのが普通でしょう？すると必然的に居住年数も長くなります。住民全体で歳をとっていく未来が購入時から見えているわけです」。

⑨これから日本のマンションはどうなっていくのだろう？

「できることであれば、余裕があるうちに終活するのがベストです。正直、できるところは少ないでしょうね。結果高齢化するマンションが増え続けるのです」

平塚氏は戸建てだから安心ということはないと話す。

(週間現代)

## 1. ■地方リゾマン姥捨山マンション化しているあまりに悲しい理由 2023年5月8日

<https://forzastyle.com/articles/-/71205>

### 概要

①危機管理コンサルタント平塚氏が実際に関わったマンションの事例から。

「例えば、都心から少し離れたベッドタウンで1990年代に建築されたマンションは、当時億ションになることも少なくありませんでした。しかし、今その価格は大きく下落しています。下落していれば、買い手がつくとお思いでしょう？しかし、現実はその甘くはありません。買い手が見つからないどころか、より深刻な事態に陥っているんです」「成人した子どもたちが出ていき、気がつけば高齢者ばかりになってしまった…そんなマンションは、もう人間で言うと『要介護状態』。いくら価格が安くても、若い人が住みつかなくなるんです。

②なぜかといえば、ひとつは管理が行き届かなくなるからです。

「この管理組合が、住民の高齢化により、すでに議決期間として破綻しているところが多いんです。すると自己管理ということになりますが、高齢化したマンションでそんなものは機能するはずがありません。気がついた頃にはぼろぼろのマンションになってしまうということです」さらに昨今の値上げラッシュが拍車をかけているらしい。

③「何年も前からマンションの高齢化は社会問題だと言われてきましたが、この1、2年の値上げラッシュでトドメを刺された形です。なかでも電気代、ガス代、水道代など、決して欠くことのできないライフラインの値上げは深刻です」。

マンションには共有部が存在します。その光熱費は管理費から捻出されることになっているんです。しかし昨今の値上げで、光熱費は倍以上になってしまいました。高齢化するマンションは、そもそも年金暮らしの人ばかり。お金の余裕がなく、滞納する人も多々います。さらに空き部屋が増えるとそこからもちろん管理費は徴収できません。このような理由から、通常よりもかなりカツカツの会計なんです。無論、値上げした光熱費では足りず、補填せざるを得ません」積立金から補填するんです。今はなんとか運営できているマンションでも、この値上げには太刀打ちできません。このままいくと底をつくことになるでしょうね。

もちろん大規模修繕をすることもできません。すると外壁がはげる、下水道が逆流する、手すりも錆びて朽

ちるなど、住みにくさは加速します。若い人が寄り付くはずもありません。こうして、マンションは悪循環に陥り、スラム化しているのです。これは絵空事ではなく、実際に私が見たりアルケースです」

④さらに問題を加速させる理由があると平塚氏は話す。

「すべての人ではありませんが、加齢とともに問題行動を起こす人が増えていきます。例えば、私が関わったある都内のマンションでは、グループホームのように管理人室に1日中入り浸っておしゃべりを続ける高齢者グループがいました。管理人は耐えきれず退職。そんなマンションで働きたい管理人はいないので、管理会社が管理から退いてしまったこともありました。そのマンションは、すぐにスラム化しましたね。」

⑤さらに大きな問題となるのが認知症を患った高齢者の住民の存在です。

「私は認知症になった両親を自宅で介護した経験があります。そういった背景から私に相談を持ちかけてくるマンション関係者も少なくありません。まず認知症の初期症状としてよく聞くのが怒りっぽくなることです。認知症が疑われる住人が増えるとありとあらゆるところで諍いやトラブルが起きることになります。さらに症状が進行すると幻覚があらわれ、恐ろしい奇行がマンション内で繰り返されることになるのです」

⑥「信じられないかもしれませんが、糞尿が廊下に垂れ流しになっていたり、真夜中に住民が廊下を犬を連れて徘徊をする、誰かに狙われているという幻聴から四六時中奇声をあげている…まるでこの地獄のようなマンションになってしまうんです」心配する子どもやケアする親類はいないのだろうか？

⑦「もちろんそういう人もいます。しかし、見て見ないフリをする人もいます」

「認知症の介護は並大抵のものではありません。例えば、徘徊をして怪我をし、救急車を呼ばれると、するとそれがたとえ、夜中の2時や3時であってもすぐに迎えに行かなければならないのです。そんな生活、普通のサラリーマンには到底無理でしょう。仕事なんて、できたもんじゃありません。これは私の実体験ですが時間も労力もお金もかかると八方塞がり。介護をするとしたら、自分の人生をある期間捨てるくらいの覚悟が必要なんです」。

その答えが、高齢化した親をマンションにそのまま残すという選択か。

⑧「先に話したように子どもが親の認知症に気がついていないというケースやそもそも身寄りのないケースも含めてですが、残念ながらそういうことになります。

残すといえばまだ聞こえはいいですが、スラム化したマンションは姥捨山と同じ。親を捨てるんですよ、マンションに」

---

## その他

---

### 6. ■税金、保険、管理費、修繕積立金…マンションのランニングコスト 2024年4月30日

<https://magazine.sbiaruhi.co.jp/0000-6680/>

#### 概要

##### ①税金 固定資産税・都市計画税

固定資産税の金額は、課税標準といわれる「評価額」の1.4%前後ですが、自治体によって異なる税率を設けているところもあります。

都市計画税は、一定の区域にある土地・家屋を所有している人に課税され「評価額」の0.3%（上限）程度になりますがこれも自治体によって異なるケースがあります。

双方ともに税金の軽減措置があります。どの程度の金額かは、住宅のある場所、敷地面積、建物の種類等によってずいぶん変わるので一概には言えませんが、一般的に家の固定資産税の平均額は15万円程度が相場です。

##### ② 保険料

地震保険は火災保険に付帯して加入するので、単独では加入できません。

##### ③マンション特有にかかる維持費用にはどんなものがある？

###### (1) 修繕積立金

###### (2) 管理費

###### (3) 駐車場・駐輪場代

###### (4) ルーフバルコニーや専用庭

##### ④修繕積立金の平均額

マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省 2021年9月改訂）によると、専有面積1平方メートル当たりの修繕積立金額（月額・機械式駐車場の費用を除く）の平均は、建物が「20階未満で5,000平方メートル未満の場合335円/平方メートル」、「5,000平方メートル以上～1万平方メートル未満で252円/平方メートル」、「20階以上の高層マンションにおいては338円/平方メートル」

##### ⑤管理費の平均額は？

マンション総合調査（国土交通省 平成30年）によると、全体の月平均額は1万5,956円（駐車場使用料等からの充当額を含む月/一戸当たり）です。修繕積立金と合計すると3万円弱です。

⑥これらのマンション独自にかかる維持費は、年金暮らしになってもずっと支払う必要がある点には注意が必要です。

管理費・修繕積立金だけでも月額約2～3万円程度（平成30年総合調査より）かかるわけですし、建物が古くなれば管理費・修繕積立金が増える可能性は高いです。資金計画を立てる際には、老後に

ずっとかかる費用があることも考慮しておくとい良いでしょう。

#### 5. ■ 小学校敷地内に異例の「分校」設置 マンション建設で児童が急増 2024年5月10日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS593SHZS59ULOB013M.html?ref=smartnews>

##### 概要

- ①横浜市教育委員会は、児童数が急増している市立東戸塚小（戸塚区）について、敷地内に分校を設置する方針を決めた。同じ敷地に分校を設置するのは全国的にも珍しいという。9日の定例会で報告された。
- ②同小はJR戸塚駅の東側にある。市教委によると、学区内でマンション建設などが進み、昨年5月1日時点で1025人の児童数は、2029年には一般学級だけでも1470人まで増える見込みだという。ただ、学校の敷地面積は約2万7千平方メートルと、市立小の平均の2倍超の広さがあることから、敷地内に分校を設置することになったという。
- ③これまでに保護者や地域住民などで構成する検討部会が審議を重ね、今年1月に分校設置案を盛り込んだ意見書を決定した。市の学校規模適正化等検討委員会が3月にこの意見書を市教委に答申することを決めたという。
- ④本校に1～3年生、分校に4～6年生が通う予定。具体的なスケジュールは未定だが、現在の校舎は老朽化が進んでいることから、建て替え工事などをした上で、分校の設置に進むという。市教委によると、教室の増築などで対応する場合と比べ、より多くの教職員を配置できるほか、2校に分けることで学校運営上の負担も軽減できるという。
- ⑤市内では、児童数の急増を受けて20年に市場小（鶴見区）の近くに10年間限定の「けやき分校」を設置したケースもある。（朝日）

#### 4. ■ 玄関前の「置き配」が盗まれ。配送会社「補償できない」 石上ユウキ 2024年5月

<https://financial-field.com/living/entry-294639>

##### 概要

①置き配で荷物が盗まれてしまった場合は、以下の手順で連絡しましょう。

1. 配送会社
2. 警察
3. 商品購入先

はじめに、配送会社に連絡します。

配送が完了しているか、配送時の周辺状況はどうだったか、補償はあるかなどを詳しく聞いておきましょう。

②配送会社に非がない場合、警察に被害届を提出します。

置き配の盗難被害は確固たる証拠を掴みにくいです。防犯カメラを設置している家が近くにある場合は、警察を介してカメラ所有者に映像確認を依頼しましょう。

③最後に、商品購入先に盗難被害に遭ったことを連絡します。状況を詳しく説明し、補償の有無を確認してください。補償の有無は通販サイトごとに異なります。購入先から補償対応できない旨の連絡があった場合は、諦めて再度購入するか別の商品を買求めるしかありません。

④置き配は以下の対策をすれば安心して使い続けられます。

- ・宅配ボックスを設置する
- ・防犯カメラを設置する
- ・運送保険を使う

### 3. ■富山県高岡市街地人口 社会増 統計開始後初 マンション開業影響 2024年5月22日

<https://www.chunichi.co.jp/article/901854>

#### 概要

①富山県高岡市中心市街地の人口が2023年度、16年度の統計開始以来初めて社会増になった。高岡駅前にマンションが開業して転入者が増えたのに加え、転出者が初めて600人を下回った。

②23年度は高岡駅北側を中心とする中心市街地340ヘクタールへの転入者が648人、転出者が590人で、58人の社会増となった。

駅前に19階建て、88戸のマンションが建ち、入居による転入が増えた。

市の担当者は「転出しない理由は分からない」としつつ、中心市街地で若手経営者による洋服や飲食の店が相次いで開店し、市街地の魅力がアップしたのを一因に挙げる。

③末広町に昨秋オープンした若者向け古着店によると、10、20代の高校生や社会人の客が来るといい、市内出身の男性店員（24）は「自分が高校生の頃は金沢や富山市まで買いに行っていた。当時、こんな店があったらと思う」と話し、一時期より若者を引きつける店が現れ始めている。

④市の第4期中心市街地活性化基本計画（22～26年度）では、5年間の社会増減数をゼロにするのが目標。22、23年度では34人減だが、市は中心市街地での住居の取得、改装支援を続けることで目標達成を目指す。（中日新聞）

### 2. ■大津市 保育園に入れない」マンション建設ラッシュ 関西テレビ 2024年5月23日

<https://www.fnn.jp/articles/KTV/703736>

#### 概要

①滋賀県・大津市は、こし4月時点での待機児童の数が184人と、前の年の30倍以上になったと発表。子育て世帯から人気を集める街ならでの悩みが見えてきた。

②滋賀県・大津市の「みつばちこども園」。開園してから 13 年 130 人ほどが園に通っている。園では職員を 53 人確保し、受け入れ人数を随時増やしてきたが、それを上回る勢いで、入園申し込みの数が増加しているという。

園長：上限いっぱい、たくさん受け入れさせてもらっています。

お待ちいただいている方もいるのではないかと園長：希望されるのは、やはり 1 歳児。育休復帰のタイミングで。

③大津市保育幼稚園課 若林雄一課長：

宅地開発やマンション建設が盛んに行われている地域でありますので、そういった（入園申し込みが増える）傾向はあると思っています。JR の比叡山坂本駅から JR 大津駅にかけてが特に多くなっている

④年々、マンションの数が増加している大津市。

そのほぼ半分は大津駅の周辺のエリアにあり、子育て世帯が集中しているのだ。魅力は景色だけではなく、京都などの周辺の都市と比べたときの「安さ」と「広さ」が人気を集める理由だ。

野村不動産西日本支社 都築太郎さん：

建築費や土地の仕入れ値が上がっている中で、大津に来ると同じ広さなら価格もかなり抑えられる。

（近年）部屋や収納も狭いマンションが京都市内も増えている。大津にくると広さが当物件ですと、80 から 90 平方メートルが中心。

マンションに住む人：

京都の下京区に住んでいて、京都と大津で比べると 1500 万とか違うのかな。同じような条件で比べると変わってくる。利便性もありつつ、自然もありつつほどよい。京都だと直通便があれば 20～30 分でいける。

⑤大津市保育幼稚園課 若林雄一課長：

保育士確保の取り組みを第一に考えたい。184 人の方が待機児童として入れていません。中でも 1～2 歳の方が多い。単純計算では（保育士が）37 人が必要、年度途中でそれだけの人数を確保できるかは、まだ分からない

⑥大津市に住む女性（29）：

医療関係の仕事なんですけど、決まらんから復帰ができなくて、2～3 カ月復帰待ってもらって。仕事前に 2 カ所預けに行き、仕事終わって 2 カ所迎えに行き。いまは産休でお休み取ったんですけどいま不安に思うのは、三男が 1 歳になったとき、無事、保育園に入ることができるのかということだ。

（周りは）もう全然入れないっていうので、4 月から京都の幼稚園に預けることにした人もいますね。4 月の入所じゃないと厳しいかなと思う。1 年で早めに（仕事）復帰して保育園入れたらなと思うんですけど、不安はありますね

⑦高崎経済大学地域政策学部 佐藤英人教授

人口減少しているので、街を広げる必要がなくて、コンパクトな街づくりをしよう。短期間に住宅開発が行われて、短期間に若い世代が増えてくると、こういう問題は全国各地で起こってくるんじゃないかな。

⑧横浜のみなとみらいも子育て世代に人気となっていて以前からマンション建設が増えている。こちらでは、児童の急増を予想し、2018 年に“10 年限定の小学校”を新設した。期間限定とすることで「期限付きにすることで児童の数が減れば閉校にしやすい」というメリットがある。



ただ問題もあり、予想以上に児童の数が増加しただけではなく今後も増える見通しで、“10年限定”と期限を延期することが決まったという。

⑨番組コメンテーターの菊地幸夫弁護士：

「予測を立てることは難しい。私が居住している東京の練馬区は一時人口が増え、高層団地をいっぱい作って、その周りには小学校がたくさんできましたが、今は人口が減って小学校が空き校舎になってしまっています」

⑩関西テレビ 神崎博報道デスク：

実は京都市から流れている人が多くて、京都市からはどんどん子育て世代が周りに流出してしまい深刻な状況です。なんとか子育て世代を呼び戻せないかと、例えば建物の高さ制限を一部の地域で緩和して、高いマンションが建てられるようにしました。いまの津市への流れが今度は京都市に戻ってくるという可能性もあるので、行政としては先の見通しはかなり難しいと思います。

(関西テレビ「news ランナー」2024年5月23日放送)

## 1. ■橋本ドン マンションでの漏水事故は、なぜ大変なのか？！ 2024年5月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto\\_mag38/](https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag38/)

### 概要

①漏水事故は、様々な理由で起こっています。

○ハード面が理由の主な場合は

(1)共用部

・建物自体の劣化に伴う雨漏れ等からの漏水（防水、サッシ廻り、換気口等の劣化から雨水が入ってくる場合）

・建物メンテナンスによる漏水（例えば共用部の排水口を定期的に掃除しておらず、詰まりによる排水の逆流して階下に漏水被害を及ぼした。）

・建物の給排水設備劣化による水漏れ、こちらは更に、給水管と排水管に分かれます。

(2)専有部

・水回りの設備劣化にともなう水漏れ（ユニットバス、キッチン、洗面台、洗濯機、の設備劣化による水漏れ）

・専有部の給排水管の劣化にともなう漏水（こちらも給水管＜水管、お湯管に分かれます＞と排水管に分かれます。）経年的な詰まり（例えば、構造が銅管により、経年的な錆からのつまりなど）も含まれます。

②○ソフト面が理由の主な場合（主に専有部になりますが）は

(1)水を出しっぱなしにより、溢れさせた。

(2)通常の使用と異なる使用をした（例えば浴室の扉を開けながらシャワーと浴びていた）

(3)異物を排水して、配管を詰まらせて逆流させてしまった。

③漏水事故で大変なのはさらにここからです。

というのも、所有者それぞれが“加害者”、“被害者”になるだけでなく、原因によっては共用部が絡む場合は“理事長、理事会”“管理組合”が責任を取らないといけなくなりますし、当然管理組合を補助、助ける“共用部管理会社”も関係してきますし、また、その原因箇所の復旧工事会社（水回り等）、被害を復旧する会社（内装等の工事）の施工会社、また、漏水となりますと更に保険会社、保険会社が依頼する鑑定人、更にこれが賃貸に貸されていますと居住者（借主）賃貸管理会社等とのやり取りも出てきます。

④併せて、この漏水事故において、リスクヘッジとして大切なこと、保険の加入状況がまちまち？！

通常はこのような漏水等の被害に対して保険でカバーするのですが、実際は保険の加入状況が所有者によりバラバラ。特に、所有者にてかけてられている保険について、専有部の自室には火災保険に加入されているのですが、階下への被害に関して、個人賠償責任保険や施設賠償責任保険といった特約に入っておらず、実際保険が適用されない、被害を支払えない、不足する場合があります。（なお、基本はマンション管理組合にて、被害者救済の意味合い強く、個人賠償責任保険が入とられるケースもありますが、）

⑤ここ最近の天災による事故被害の増加に伴う、保険料の過度な値上げにより、マンション管理組合もこの個人賠償責任保険を外す動きや、一部金を支払う免責の付与、その額の増額をする組合が増えてきましたので、今後、個人で責任をもって保険加入負担をする流れではあります。

⑥保険は適用されるものの、次にトラブルになるのが、被害者の被害にあたり、保険会社との査定金額の開きや、被害者の感情的なしごりがのこる。（自分は悪くないのにいきなり天井等から水が漏れ出し、大切な家財が濡れたりして被害を受けるが、それに対する賠償に開きがある、また、復旧工事など、被害者にもかかわらず漏水により色々な面で私生活に負荷がかかる。）といった内容もあり、被害状況により、また被害が大きければ大きいほど、なかなか加害者、被害者、その他関係者、全員が、全員が丸く収まるといった事が少ない案件の為、お金を払わない、工事に協力しない、部屋に入れない、自分は困らないから被害をそのままにする等の解決への障害が起こりがちで、スムーズに行かない、時間が掛かるケースも珍しくありません。

また、その間当事者もお互いがお互いけっこう気持ち的に精神的に神経を使います。加害者はどれぐらい賠償にかかるのか、保険でどこまでリカバリできるのか？また被害者は被害を受けた物が、被害前の状況に戻るのか？！日常生活にもどれるのか？そのあたりを気にされるからです。

⑦については、これらの問題を解決するにあたり、リフォーム時の水回りの配管の引き直しをおこなったりして予防のメンテナンスをしたり、しっかりと階下のお部屋に対しても補償カバーできる保険の加入を前もって入っている事がトラブル回避につながり、不測の事態にもしっかり備え、安心して生活する事が出来ます。

⑧ちなみに、これらの漏水にあたり、それらの間で、実際に、業務をしているのが多いのは共用部の管理会社であります、とはいえ、これらのトラブルが問題が起こる事から、慣れている管理のスタッフでも、実際、漏水事故が大変で誰もがやりたがらない案件であります。ちなみに賃貸の管理のスタッフも同じような対応をしますので、やりたがらない、しっかりとした対応をする人が少ないのも事実です。

（マンション管理士 橋本 和聡）

---

## 物価上昇

---

### 3. ■ 6月電気代、最大 46.4%上昇 補助金終了、再エネ賦課金負担増 2024年5月22日

<https://nordot.app/1165940058147782812>

#### 概要

①6月使用分（7月請求）の家庭向け電気料金が大手電力10社全てで大幅に値上がりする見通しとなったことが22日、分かった。価格を抑える政府の補助金が、6月使用分から廃止されるため。前年同月と比べ、関西電力では46.4%、九州電力では43.8%の上昇となる。

②再生可能エネルギー普及に向け、電気料金に上乘せする賦課金が4月に引き上げられたことも影響した。その他の値上がり率は中部が25.1%、東京が20.9%、四国が20.1%、沖縄が19.4%、東北と北陸が17.5%、北海道が17.2%、中国が14.4%となる。

（共同通信社）

### 2. ■ 高騰マンション 管理費と修繕費も値上げ …管理人人件費アップ 2024年5月22日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_economy/articles/900003256.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/900003256.html)

#### 概要

①首都圏の新築マンションの平均価格が高止まりするなか、管理費も大きく値上がりしています。高騰しているのは、マンション価格だけではありません。管理費や修繕費、駐車場代、駐輪場代、インターネット使用料、ケーブルテレビ使用料など、様々な費用がかかるマンション生活ですが、そのなかでも管理費や修繕費が上昇しているといいます。

②SNS から「次回更新から家賃・管理費合わせて4000円の値上げへ…」「管理費と修繕費が値上げした。月6000弱上がったんですけど！どゆこと！」

街の人（30代）：「（Q.管理費がだんだん上がってきた認識は？）今年7月からオートロックが導入されてプラス2000円になったみたいです」

街の人（30代）：「管理費月6000円くらい」「（Q.もともとは？）5000円くらい」

③どうして高騰続いている？ さくら事務所山本直彌氏

「人手不足というところがあり、一番はマンションの管理人の人件費。マンションの管理人のなり手が不足してきていてなれる方が限られてきますから、一定の高い時給をちゃんと出さないとそもそも募集が来ないという状況になっているのが、昨今のマンション管理会社の特徴になっています」

④資材価格の高騰が原因で、修繕積立金も上昇傾向にあるといいます。

兵庫県在住 30代先週行われたマンションの住民説明会で、来月以降、管理費が5000円値上がり

することが説明されました。

マンションの購入を契約した時は、管理費と修繕積立金の合計額は、月 2 万 3000 円でしたが、今では 1 万 8000 円アップの 4 万 1000 円に達しています。

男性は毎月、住宅ローン 7 万円と駐車場代 1 万 2000 円も支払っていて、合わせて 12 万 3000 円になります。

⑤山本氏「途中から（管理費を）上げるのが難しいのであれば、初期設定額を十分利益を取れる額にしよう、こういうふうを考えるマンション管理会社が増えてきて、昨今の新築分譲マンションに関しては大幅に管理費が上回る形になっているのかなと思っています」

（「グッド！モーニング」2024 年 5 月 22 日放送分より）

## 1. ■レジーナ・ヴィラ熱海「管理計画認定マンション」に 熱海市で初 2024 年 5 月 20 日

<https://atami.keizai.biz/headline/1028/>

### 概要

①熱海のリゾートマンション「レジーナ・ヴィラ熱海」（熱海市水口町）が 4 月、市内のマンションとしては初めて「管理計画認定制度」における認定を受けた。

②レジーナ・ヴィラ熱海は、1991（平成 3）年に建てられた 8 階建て、総戸数 35 戸の温泉大浴場を付設するリゾートマンション。2007（平成 19）年に 1 回目の大規模修繕工事を終えている。

今回、制度を活用した理由について、同マンション管理組合・理事長の高野輝美さんは「修繕積立金や管理規約などマンション管理において抱える課題に向き合い、所有者・居住者が安心して暮らせるマンションにしたかった」と話す。

③熱海市においては、現在、複数のマンション管理組合が市の窓口相談しているという。同担当者は「これまでもマンション管理者向けのセミナーを開いてきたが、制度の周知、利用の推進のため、本年度もセミナーなどの取り組みを積極的に進めていきたい」と話す。

---

## 購入・売却等

---

### 15. ■危険マンションはエントランスと集合ポストを見ればわかる…長嶋 修 2024年5月

<https://president.jp/articles/-/82022>

#### 概要

①長嶋修『マンションバブル41の落とし穴』（小学館新書）の一部を再編集  
専有部から。

真っ先にチェックしたいのは、事前に見たチラシなどに載っている間取りと、現況が一致しているかどうかです。建築士などの専門家が書き起こしたものではありませんので、必ずしも正確とは限りません。

②もっとも注意深く確認したいのは、雨漏りや給排水管からの水漏れの有無です。

天井や壁にしみがあつたら、雨漏りしているか、上の階の設備から水漏れしている可能性があります。

雨漏りなどが疑われるあやしいシミを見つけたら、仲介業者を通して売主に、過去漏水したことがないか確認をとりましょう。パッと見て目立ったしみ跡がなくても、部屋のどこかで漏水していることはよくあります。キッチンのシンク下にある引き出しの奥や、洗面台下の収納の奥に設置された排水管など、多くの人はそれほど気にせず生活しています。各所の水道から水を数分間出しっぱなしにして、給排水管の様子をチェックすると水漏れに気づきやすくなります。栓ができる場合はシンクに水を満タンにためて、しばらく経ってから一気に流すと、水漏れのほか、排水管に詰まりがないのかも確認できます。

③「付帯設備表」は故障や交換を把握できる大事な書類

付帯設備表に故障なしと明記されていながら不具合があるものについては、一定期間内であれば、買い手は補修請求を売主に行うことができます。ただし設備については、引渡し完了日から7日以内に連絡をしなければならぬので、引渡しから引越しまでに間が空くと、気づいたときには請求できる期間が過ぎていた、となりがちです。

④中古マンションの共用部でチェックすべきポイント

共用施設は実際に見に行きましょう。

有効に活用されていない施設、維持費がかかりそうな施設がある場合、ムダなランニングコストを負担することになりかねません。

エントランスや廊下を歩いてみて、掃除が行き届いているのかも確認を。まれに、共用部に住民の私物が放置されていることがありますが、この場合、管理組合が身勝手なモンスター住民を制御できていない可能性も考えられます。

⑤ゴミ置き場や駐輪場の状態も、見るべき箇所の一つ。

どことなく荒れていてルールが守られていない雰囲気のあるときは、やはり管理が行き届いていない可能性があるでしょう。掲示板があつたら、どんな張り紙がしてあるか確認を。騒音トラブルへの警告などがあつたら、警戒したほうがいいのかもかもしれません。

郵便物がたくさん刺さっているポストが多い場合は、空き家が多いと予想されます。空き家が多いということは何らかの理由で不人気になっている証拠ですし、マンションの維持管理に必要な資金（住民が負担する管理費や修繕積立金）が積み上がっていないことも懸念されるので、その時点で購入は再考したほうがよさそうです。

⑥専有部分の内見の際にでもベランダの上裏をチェックしてみましょう。

築 20 年くらいだとひびが入ることはよくあり、何も対処しないと爆裂につながります。管理状況に問題があります。なお、1 カ所でも爆裂が起きていることが確認できる建物については、住宅ローンのフラット 35 を利用できなくなるので注意してください。

⑦建物の周りも歩いてみましょう。周囲に覗かれたり、植栽から住戸に侵入できそうだったりしたら、低層階への居住に不安が生じます。

⑧地震に対する強度も、確認しておきたいポイント。

ぱっと見で地震に対する強度があまり高くない、とわかる構造もあります。それは、1 階が柱のみで広い空間（ピロティ）をとっているもの。ピロティ構造と呼ばれますが、1 階に住戸や共用施設などがある建物に比べると、耐震性が弱くなりやすいです。阪神淡路大震災でもピロティ構造のマンションの被害が多かった。

#### 14. ■「DINKS」パワーカップル」に迫る「絶望の赤字生活」 山下 和之 2024 年 5 月 26 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/374b798eeead7b60429c2fcc8bb9ba5a2c62d53d>

##### 概要

##### ①DINKS マンション購入の問題点

リクルート SUUMO リサーチセンターが、首都圏で新築マンションを買った人たちの実態を調査したところ、図表 4 にあるように、購入者のうち 58.6%が、共働きとなっている。なかでも、子どものいない夫婦のみの世帯だと、共働き率は 89.8%と実に 9 割に達する。

10 年前には、契約者全体の共働き率は 49.5%、夫婦のみ世帯は 78.2%だったので、共働き率が 10 ポイント前後増えている。要するに、マンション価格の高騰によって、共働きしないと買えなくなっている実情が見て取れる。

②DINKS のマンション購入にはかなりのリスクが伴うことになる。

DINKS のマンション購入は、図表 5 にあるように、自己資金比率が低く、かなりの高額の借入れを行う傾向が強いので、情勢が変化すると、ローン返済に行き詰まったり、担保割れに陥る可能性が高まったりするリスクがある。夫婦のみ世帯は自己資金比率は 9.5%。全世帯の自己資金比率の平均は 21.7%、1 割以下の自己資金だと、売却可能額がローン残高を下回る担保割れ状態になる可能性が高く、簡単に売却できなくなる。さまざまな事情で返済が厳しくなると、途端に身動きが取れなくなってしまう。

③また、変動金利型の住宅ローンを利用している場合、当初の金利が 0.4%で、5 年後に 0.6%に上がると返済額は 12 万 7595 円から 13 万 1391 円になり、1.0%まで上がると 13 万 9200 円と 1 万

円以上の増額になる。DINKSだと夫婦で1億円のローンを利用する場合も少なくないので、その場合には金利が1.0%になると25万円台の返済額が28万円近くまで増加する。仮に2.0%に上がった場合、借入額1億円だと、当初の返済額25万5190円が増額率上限の25%増の31万8988円に増えてしまう。

設定条件：金利0.4%、35年元利均等・ボーナス返済なし

④自己資金が少なく、目一杯ローンを組んでいる人が多いので、仮に失業や配属先変化などで、どちらかの収入が減る、またはなくなってしまうと、一人だけの収入ではとても返済を続けられないというケースが多くなる。

⑤当面は貯蓄を取り崩して返済を続けることはできるだろうが、いずれ限界がくることは間違いない。そうなるとローンの返済ができなくなる。延滞が発生し、それが続くと任意売却を求められることになるが、その段階で売却価格が残債を下回る担保割れ状態になっていると、銀行が簡単には売却に応じてくれない。結果、身動きが取れなくなり、最終的には競売に付されることになる。競売だと市場価値より格段に安い価格での落札になるのが普通だ。ローン残高以下でしか売却できないとなると、マイホームを失った上に、ローンだけが残るといふ悲惨な事態も想定される。

⑥楽観的な見通しに基づく返済計画を立てないことが何より重要だ。どんなリスクを抱えているのか冷静に考えた上で、マイホームの購入計画を立てて欲しい。

### 13. ■ 1億円超えマンションの「スペック」から見る資産価格 山村 能郎 2024年5月30日

[https://www.meiji.net/life/vol491\\_yamamura-yoshiro](https://www.meiji.net/life/vol491_yamamura-yoshiro)

#### 概要

①国民全体の資産から負債を差し引きした実際の資産のことを「国富」と表現します。

日本の国富は23年末で約4千兆円となり、そのうち半分が土地などの不動産だとされています。つまり、日本の経済および国富は、不動産価格の影響を受けやすいのです。不動産の資産価格はどのように決まり、変動するのでしょうか。

②不動産の資産価格を予測するうえで難しいのは、「同じものは二つと存在しない」というところにあります。そこで私は、ある特定の場所を決めて、毎年その場所の価格を予測していくことで、不動産の価格変動を正しく把握する研究を行ってきました。ここで重要なのは、市場における時間的な価格変動を「商品スペックの変化による変動」と「経済環境の変化による変動」に分離することです。

これは不動産に限らず、消費者物価指数などの算出にも使われる調整方法です。

うまく市場データを「補正」＝「品質コントロール」することが、価格変動を正確に把握するうえで大事になります。

③また、不動産市場は取引の頻度やプレイヤーの数が少ないので、スペックや価格に対するバイアス（偏り、ズレ）が発生しやすいという特徴があります。このバイアスを軽減するためにも、参考にできる予測情報は多いほうがいい。そう考えて、私はこの研究を続けています。

- ④もうひとつ、都市部の不動産の価格変動には大きな意味があります。金額の上下は間取りや築年数などだけでなく、地域・都市の経済力が強くなったり弱くなったりすることでも起こります。そのエリアの経済活動の活発さ、人口動態、教育や医療などのインフラなどがすべて不動産価値に反映されるのです。
- 不動産価格とは、「スペックの集合体」そのものといえるからです。
- ⑤資産とは、本来それを所有しているときの収益で捉えるべきものです。不動産も収益がベースになって価値がつくもので、スペックから受ける恩恵もその収益の一環ですが、これと価格が乖離し始めると危惧されるのがバブルです。
- ⑥予測は予測でしかなく、100%当たるものではありません。
- しかし、正しい情報をもとにした精度の高い予測が必要な人に届き、意思決定に活用されれば、その先の人生や社会がよりよく変わっていくと思います。

## 12. ■ 低金利がウリのネット銀行が“頭金”にこだわり始めた裏事情 2024年5月30日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/05300601/?all=1>

### 概要

- ①変動金利の「適用金利」は、基本的に以下の式で表すことができる。
- 「基準金利」－「引き下げ幅」＝「適用金利」
- ②ただ、「基準金利」と「引き下げ幅」は銀行がそれぞれ独自に定めるもので、バラツキも大きい。
- 例えば大手メガバンクの三菱 UFJ 銀行では、現時点での変動型の基準金利は 2.475%で、ここから 2.05～2.13%の引き下げ幅が設定され、適用金利は年 0.345～0.425%となる。
- ③ネットバンク大手の住信 SBI ネット銀行では、現時点の基準金利が 2.875%と三菱 UFJ を上回るが、引き下げ幅が年 2.555%と大きいため、適用金利は年 0.32%となる。
- 「ネット銀行は原則的にリアルな窓口を持たず、手続きを WEB 上で完結させるなどし、経費を圧縮しています。そうして捻出した予算を、金利の引き下げや団信の保障内容の拡充に使って、他行との差別化を図っています」（塩澤氏）。
- ④ただ最近、これまで低金利を売りにしてきたネット銀行の動きに変化が見られる。
- 住信 SBI ネット銀行は 5 月 1 日から基準金利を 0.1%引き上げており、こうした動きは他行にも広がりつつある。さらに最近見られる傾向として、ローン契約時に「最優遇金利」の適用を受ける条件に、一定の自己資金比率を求める銀行が増えてきている。
- 「例えば SBI 新生銀行は自己資金比率 10%で 0.05%の引き下げ、PayPay 銀行は同じく 10%で 0.065%の引き下げ、住信 SBI ネット銀行では自己資金比率 20%を条件に 0.032%の金利引き下げを設定しています。自己資金比率によって適用金利が変わる商品設計はフルローンで借りるのが一般的になったため下火になっていましたが、最近は増えてきている印象です」（塩澤氏）
- ⑤仮に 1 億円の“億ション”を購入する場合、自己資金比率 10%なら 1000 万円、20%なら 2000



万円をローン契約時に頭金として用意できないと、「最優遇金利」での融資を受けられないので、なかなかのインパクトになりそうだ。一体なぜ、このような動きが広がっているのだろうか。

⑥「大きくは 2 つあると思います。1 つ目はマーケティングの強化です。金利競争は限界に近づいているため、差別化の手段として、自己資金の条件付きではあるものの他行よりも低い金利を提示し、大量集客したいという狙いです。ただし、審査申込後にユーザーが離脱するリスクは一定程度あるでしょう」（塩澤氏）

「もう 1 つは銀行が抱えられるリスク総量の問題です。銀行業は貸し倒れリスクを抑えつつ、いかに多くのローンを貸し付けて儲けるかというゲームです収益を上げるには新規の貸出しを毎年数多く実行し、融資手数料を積み上げる必要があります」（塩澤氏）

融資手数料は元本の 2%を取る銀行が多い。1 億円のローンを組む場合は、金利の支払いとは別に 200 万円を支払うことになる。

「リスクを抑えつつ新規の貸出件数を伸ばす上で鍵となるのが、実は自己資金なのです。自己資金が多い住宅ローンは貸し倒れリスクが低い。ゆえに、銀行はリスク総量を抑えながらローンの新規貸出件数を増やすことができます。

⑦もともとネット銀行は条件面が優れる代わりに、審査が厳しいことで知られ、一説によると本審査をクリアできるのは 5〜6 割だと言われている。自己資金比率の引き上げは、貸し倒れのリスクをさらに圧縮したいという銀行の思惑があるのかも知れない。

⑧「現状の引き下げ幅であれば、無理して自己資金比率を引き上げてまで、最優遇金利で借り受けるメリットは少ないでしょう。これは“繰り上げ返済はするべきではない”という理由と同じで、金利の引き下げ幅を金融資産の投資リターンが上回るためです。なるべく手元に資金を残して積立 NISA や iDeCo に回す方がいいでしょう」（塩澤氏）

投資信託や債券の年間リターンは平均 2〜4%と言われており、頭金で手元資金を減らすよりも、投資に回す方が金銭的なメリットが大きいというわけだ。

⑨しかし、金利が上がり、購入したマンション価格が下がり、金融資産の価値も下がる、こうした事態に陥るリスクはないのだろうか。

「日銀は政策金利を引き上げる条件として、“物価目標 2%を安定的に達成”することを挙げています。物価上昇は企業の収益を押し上げる効果があるわけですから、基本的には金利の上昇局面ではインフレとともに株価は続伸することになります。逆に日本企業の業績悪化が続けば物価は下がり、政府日銀が利上げをする理由もなくなるわけです」（塩澤氏）

（デイリー新潮編集部）

## 11. ■ 中古マンションの価格上げるアイデア〜今までの失敗を大公開！ 2024 年 5 月 23 日

[https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/240523\\_report\\_01?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=240524](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/240523_report_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=240524)

## 概要

### ①.自分で広告してみようと考えた

#### (1)管理組合を紹介するリーフレットの作成

仲介会社の紹介記事で管理に関することが紹介されることはほとんどない。

「このマンションの魅力紹介」といったリーフレットを作成し、それを管理事務室などにおいて来訪した購入検討者に直接渡してみようと考えた。

リーフレットのイメージは次のようなものである（図 4 参照）。

- ご挨拶
- マンションのアピールポイント
- コミュニティ活動
- 修繕履歴
- 管理規約・使用細則

(2)この取り組みは数棟のマンションで導入されたが、半年もたたないうちにリーフレットはすべて撤去することになった。失敗の理由は次の通りである。

- 効果が目に見えにくかったこと
- 制作に手間がかかりすぎたこと

### ②共用部分のご案内

最寄り駅の手仲介会社を中心に何社か声をかけて、この取り組みを始めてはどうかと考えた。しかし、こちらも失敗に終わっている。その原因は次のようなものだ。

- 管理員がマンション居住者以外の人にサービス提供することに対する反対意見
- 管理組合としての金銭的メリットを求められたこと

### ③ご近所挨拶

趣旨に賛同してくれる住戸に限り、購入検討者の案内時に在宅していれば、インターホン越しでもドア越しでも構わないのでご挨拶をする、という取り組みをしてはどうかと考えた。このアイデアは導入に至らずに終了している。

- 理事会において「私はピンポンされても出たくない」という意見が大半であった
- 不動産会社も「周辺住民に会わせたくない」と思っていたこと

「購入検討者がファミリーで、少し神経質な奥様がいたとします。隣人を訪問して、ひとり暮らし、髪はぼさぼさ、髭は生え放題、愛想のない返事をする人が玄関に出てきたと考えてみてください。もう、その瞬間に購入意欲は失せますよ」とのこと。

④それでも、これらの失敗談をもとに内容をブラッシュアップして、別の取り組みに活かしていただけることを（久保 依子 マンション管理士）

## 10. ■古マンションの固定資産税は築 30 年でいくらになる？：2024 年 4 月 10 日

<https://o-uccino.com/front/articles/98933>

## 概要

①マンションの建物の固定資産額を算出する際は、築年数が関係します。

以下が建物の固定資産税を求める計算式です。「経年減点補正率」が築年数による損耗を考慮する部分です。

再建築価格×経年減点補正率×1.4%×特例措置

### ②【シミュレーション条件】

・築年数：30年 ・専有面積：70㎡ ・土地の固定資産税評価額：900万円・建物の再建築価格：2500万円

### 【シミュレーション結果】

・土地の固定資産税額：900万円×1/6×1.4% = 21,000円

・建物の固定資産税額：2500万円×0.3059×1.4% = 107,065円

・固定資産税額の合計：128,000円（100円未満切捨）

### ③中古マンションも対象の固定資産税控除・軽減措置

不動産を対象とした固定資産税には、税額の軽減措置等が用意されています。取得後に省エネや耐震などの改修工事を行うことで、中古マンションの所有者が対象となりうる減額措置等について確認しましょう（建物全体に係る特例措置についてもあわせて紹介します）。

#### (1)住宅用地特例

住宅用地に対して、固定資産税評価額を×1/6（200平米以下の部分）または×1/3（200平米超の部分）に減額する特例です。原則として居住用の中古マンションであれば利用できる特例です。

#### (2)省エネ改修に関する特例措置

窓の断熱改修工事に加え、床等の断熱工事、高効率空調機・給湯器の設置工事など一定の省エネ改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額の3分の1が減額されます。

#### (3)バリアフリー改修に関する特例措置

新築後10年以上を経過したマンションで通路等の拡張工事、浴室・トイレ等の改良工事や手すりの設置、出入口の戸の改良工事など一定のバリアフリー改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額の3分の1が減額されます。

#### (4)耐震改修に関する特例措置

昭和57年1月1日以前に建築された住宅を現行の耐震基準に適合する耐震改修を行った場合、翌年度分の固定資産税が2分の1に減額されます。

#### (5)長期優良住宅化リフォームに関する特例措置

一定の耐震改修工事または一定の省エネ改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を取得した場合、翌年度分の固定資産税の3分の2が減額されます。

### ④ マンションの固定資産税は新築と中古、低層階と高層階で違いがあるのか。

#### (1)新築と中古

中古マンションには経年減点補正率が加味されるので、固定資産税評価額が下がります。ただし、現在

は新築後 5 年の間は 120 平米までの税額が 1/2 に軽減される措置があるため、その間の納付額だけを比べるとそれほど差は出ないかもしれません。

#### (2)低層階と高層階

高さが 60 メートルを超えるいわゆるタワーマンションになると、高層階のほうが固定資産税が高くなります。タワーマンション特例と呼ばれるもので、次の計算式によって補正率を計算し、高層階のほうが税負担が重くなるように調整しています。

$$\text{階層別占有床面積補正率} = 100 + 10/39 \times (\text{階} - 1)$$

#### ⑤中古マンションを購入するときの確認ポイント

##### (1)マンションの管理状況

共用玄関や駐輪場、ゴミ捨て場などが乱雑に散らかっているマンションの管理状況はお世辞にも良いとは言えないでしょう。内覧時は部屋だけでなく、共用部のチェックも必ずしましょう。

##### (2)修繕積立金・修繕計画の実施状況

必ず確認しておきましょう。

近いうちに大規模修繕が予定されているのに修繕積立金の残高が少なければ、購入後に修繕積立金の値上がりや一時金の拠出などを求められるかもしれません。

##### (3)今後の建て替え可能性

築 30 年、40 年を超える中古マンションでは今後の建て替えの可能性が議論されていないかどうか確認しましょう。

⑥購入時に固定資産税の負担を売主と買主で按分する措置が取られるので、固定資産税の税額を知るの簡単なのですが、多くの方がこの点に留意せずやり過ぎてしまいがちです。翌年以降は自分が全額納付しなければならない税金でもあるので、税額を必ずチェックしておくべきでしょう。

取得後にリフォーム等を行うときは税負担が軽くなる措置もあるので、その点についても頭に入れておくようにしましょう。

(オウチーニュース編集部)

## 9. ■ マンション爆騰、実例に学ぶ購入時に厳守すべ資産性の原則とは 2024 年 5 月 11 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/753481?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/753481?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①新築価格の影響で、中古価格がツレ高になっている。

2021 年 9 月竣工のブルズタワー芝浦の中古成約価格は新築時価格の 135%となっている。同様に、2022 年 11 月竣工のプレミスタワー白金高輪が新築時の 126%、2022 年 12 月竣工の白金ザ・スカイが同 134%、2023 年 1 月竣工のプラウドタワー芝浦は早くも 118%。これらを平均しても

134%で、たとえ譲渡益に税金がかかっても手残りで 2 割の現金を手に入れることができた計算になる。新築時価格が既に 1 億円を超えていたので、2000 万～3000 万円の純利益になる。短期間でこの値上がり幅は尋常ではない。

三田ガーデンヒルズとワールドタワーレジデンスのように、「都心・駅近・タワー・大規模・ファミリータイプ」は資産価値が高い。

②2013 年のアベノミクスによる金融緩和がその第 1 弾で、コロナ禍の「もう 1 部屋需要」が第 2 弾、今回の好立地の新築高額大規模物件が第 3 弾で、この 11 年の間に 3 段階ロケットのような効果があったと考えられる。

③2024 年 3 月時点の中古マンション単価は、2012 年平均と比較して、都心 3 区で 240%、東京都で 204%、首都圏全域で 199%となり、ほぼ 2 倍に値上がりした。

④レイズタワーサイトで 2022 年の月次平均値と直近の半年（2023 年 10 月～2024 年 3 月）の平均を比較してみる。

物件検索サイトに載っている売り出し価格は成約ベースの 2～3 割高く設定されており、高値つかみする客を気長に探していると考えられる。とはいえ、仕方なく割高と知りながら成約する事例も多い。この結果、以前の成約件数よりも 25%も増えている。

⑤これが郊外を含めた東京都全域で見ると話が変わってくる。

成約件数は以前より 10%増えたが、在庫件数も 11%増えている。在庫が相対的に多い中、成約価格は在庫価格の 101%となり、成約のほうが高くなる。

⑥在庫価格より高くなるのは、好立地で高価格な物件のほうが成約することを意味している。相場が上がったから売りに出してみたものの、立地の悪い物件は見向きもされていない可能性が高い。都心 3 区はどれも好立地だが、東京都全域ではそうとはかぎらないところも多くなる。

首都圏全体になるとその傾向がさらに顕著になる。これは立地の選り好み東京都よりもさらに進んでいることを示している。マンションは「1 に立地、2 に立地」なので、相場が上昇しても、その商品力は立地次第なのだ。

⑦だが、これは金融緩和下の直近 11 年の話でしかない。

この間は、基本的な市場環境が変わらずにきた結果である。それ以前は、リーマンショックのような金融危機があり、その際には都心の在庫は急増し、価格は相対的に安く、売れ行きが悪かった。都心がいつでも順風満帆ということではないことは承知しておこう。ちなみに、その際の在庫件数に対する成約件数は 3.0%に過ぎず、2013 年以降の平均 6.3%の半分以下の売れ行きだった。

⑧不動産の場合、その風向きが突然変わるので注意しておく必要がある。過去にも、消費税率の改定前に駆け込み需要が発生し、その後に需要が大きく反動減したことがある。これまでの 11 年が一本調子だけに、正直なところ、そんなタイミングがそろそろあってもいいと思っている。そうすると、買い手が少なくなり、売れ行きが悪いときは「絶好の買い場」になる。

⑨その際には好立地の物件でも売れ残ることが多い。

実際、リーマンショック後に売り出したパークコート麻布十番ザ・タワーやパークタワーグランスカイなど、最寄り駅周辺では好立地のランドマーク物件でもさっぱり売れなかった過去がある。

⑩そういうときほど、マンションの資産性の原則に立ち返って物件を検討してほしい。それは、「都心・駅近・タワー・大規模・ファミリータイプ」であり、「1 に立地、2 に立地」なのである。売れ行きや在庫は変動するが、資産性の法則は変わることはなく、再現性が高いということだ。

(沖 有人 不動産コンサルタント)

## 8. ■金利上昇でもマンションの資産価値向上「4 要素」長嶋 修 2024 年 5 月 6 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/750145?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/750145?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①3 月、ついに日銀はマイナス金利政策を解除し、金利の引き上げを決めた。

一方で多くの人を利用する変動金利は、「短期プライムレート（短プラ）」を基準として各金融機関が設定する。この短プラは 2009 年より据え置かれており、その性質上、すぐに大幅な利上げが起こるとは考えにくい。つまり現状は、変動金利のままでも大きな影響を受ける可能性は少ないと言える。

②ただし、金利は今後も変化し続ける。

政策金利の利上げが続けば、不動産価格に影響を及ぼす可能性も否定できない。金利上昇で支払総額が増えれば、借り入れできる限度額も下がることになる。結果的に“買い控えマインド”が強くなり、不動産価格の下落につながっていくからだ。一方で、一部の「億ション」などキャッシュで購入される高価格帯の物件はこういった影響を受けにくい。

③つまり「都心・駅近・駅前・タワー・大規模のように条件のいい高額帯の不動産」と、「なだらかに価値の下落を続ける大半の不動産」、そして「限りなく無価値、あるいはマイナスの不動産」が「三極化」し、格差が一層際立つ形になる。

④しかし、金利上昇による購買意欲の低下や不動産価格が下落するというのは、あくまで大局的な市場の見方でもある。実際の売買にあたっての判断基準となるのは「そのマンションが持つ現状の資産価値」であることも事実だ。今回は金利が上昇しても「選ばれるマンション」「価値あるマンション」として輝き続ける条件について考えてみたい。

⑤資産価値向上の鍵を握る 4 つの要素とは？

不動産のプロがマンションの価格を決める際、類似した成約事例から逆算して価格を算出する「取引事例比較法」を用いることがほとんどだ。だが取引事例比較法に基づいて提示される価格は不透明なことが多く、実際にマンションの資産性を見ていくうえで重要な 4 つの要素がある。具体的には 1.立地 2.建物仕様 3.管理状況 4.価格妥当性 の 4 要素だ。

⑥要素 1.立地

駅からのアクセスをはじめ、最寄り駅がターミナル駅かどうかなど、また「近隣エリアが再開発の予定地」などの要素も資産価値に影響する。

ハザードリスクも関係する。リスクそのものよりも、マンションとして「どのようなリスク対策がなされているか」に重きが置かれる。対策例としては防災用倉庫の有無、水害時の止水板設置の有無、電気設備等への浸水対策など。

#### ⑦要素 2.建物仕様

専有部分は居住スペースで水回り設備のグレードや、間取りの使い勝手など生活利便性の高さが基準となる。

一方、見えない部分の要素も資産価値に影響してくる。たとえば床や天井の構造はどうなっているのか（二重床、二重天井）、コンクリートの強度はどうなっているのかなどの部分だ。目に見える設備は後々リフォームで改善できるが、内部の仕様は簡単に変えることが難しいことにも留意しておきたい。

多彩な施設を有するマンションは魅力的だ。ただし付加されるサービス、施設が多ければ当然管理費も高額になる。またコストパフォーマンスに見合っているかどうかも関係する。マンション購入の際は、共用施設の状況確認をおすすめしたい。

#### ⑧要素 3.管理状況

管理に関しては、自らが組合員として管理組合の運営に積極的に関われば変えられる要素だからだ。基本的には、居住性を高める取り組みがなされているかどうか判断基準となる。

- ・今後の維持修繕の計画が適正に組まれているか
- ・管理規約などのルールが実態に沿っているか
- ・要素 2 でふれた余剰な共用施設の有無、適切なコンバージョン（現状に沿った施設への転換）が行われているか

#### ⑨要素 4.価格妥当性

「売り時を見極める」ためにも、ミクロな視点で売買価格を把握し、近隣エリアを含めた動向をこまめにウォッチし続けることが大切だ。

⑥住人自らがマンションの「広報」となり、4 要素をポイントとしたマンションの取り組みやスタンスを伝えることをおすすめしたい。

「マンション管理適正評価制度」や「管理計画認定制度」ただ、この 2 つの制度だけでは 4 要素について反映されているとは言いがたい。マンション独自の取り組みをよりわかりやすくアピールするためには、自ら「広報」する工夫が必要だ。

最もシンプルな方法が「管理に係る重要事項調査報告書」に、自らの取り組みを入れる項目を設けるやり方だ。マンション売買の際に発行されるもので、管理会社に記載を依頼すれば、アピール項目として記載できる場合もある。管理組合によっては、独自で発行しているマンションもあるほどだ。ほかにも、マンション独自のホームページを作成し、運用していく方法もある。

（長嶋 修）

## 7. ■「資産価値が高いマンション」の 4 つの特徴は？長嶋 修 2024 年 5 月 15 日

<https://diamond.jp/articles/-/343460>

## 概要

①さくら事務所では、マンションの資産性の「見える化」を実現すべく、マンションの価格を構成する定量データを4つの要素（FACTOR）に分解。

1つ目は、立地だ。

2つ目は、建物仕様。

3つ目は、マンションの「管理力」だ。

4つ目は、相場妥当性である。

②これら4つの要素の内、(1)立地、要素、(2)建物仕様、要素、(4)相場妥当性に関しては、ある程度確定している部分とも言える。

要素(3)管理力は、取り組み次第で変化させていくことが可能だ。実際に「管理力」を高め、資産性を向上させた都内の大型タワーマンションの事例をご紹介します。

③このマンションでは、全体の修繕計画について、以前から「再考すべき」との声が挙がっていた。理事会と修繕委員会が定期的に会議を行い、修繕計画について徹底的に課題を洗い出した。マンション管理の専門家や管理会社を交えてしっかりと三者で協議を行った結果、修繕コストを11億円も削減することに成功した。

④裏を返すと、「修繕計画の積立残高がずっと赤字」「他のマンションと比べると著しく高額な修繕積立金が設定されている」マンションは、2つ（建物・所有者）の老いに対するリスクが高く、資産性の低いマンションと見なされる可能性が出てくる。その結果、「選ばれづらい」マンションとなり、売却時には価格を下げないと売れなくなる。資産性そのものが低下する要因となりかねないのだ。

## 6. ■「23区マンション1億円」不動産バブルは調整が入るのか…山下 努 2024年5月29日

<https://president.jp/articles/-/81824>

## 概要

①山下努『2030年不動産の未来と最高の選び方・買い方を全部1冊にまとめてみた』（東洋経済新報社）の一部を再編集したものです。

前回のバブルも超えた「23区の新築マンション平均価格が2023年の通年価格で1億円突破」の知らせは、将来の円通貨の暴落懸念（悪性インフレ、財政インフレを警戒）を背景に起きている。また、4万円を突破し、史上最高値を更新した日経平均株価が上がると、その「資産効果」でマンションなどの投資対象にもなる不動産価格も上がる。株の上昇によって資産が増えた富裕層が、市場に厚みがあり流動性が高く収益が見込まれるタワーマンションなどを買いに動くのだ。

②株式が上がるだけで、株で含み益を得た形の投資家に「資産効果」が生まれ、マンションにも投資先を広げる。23区は他エリアと別世界になっている。

③今後5年間のオフィス床の新規供給面積の5割が港区に集中し、ますます都心回帰が進む。それに合わせ住宅の都心需要も伸びる。



23 区の不動産会社は、需要に応えるだけの都心や湾岸マンションの中古の玉がないので、マンション「買い取り」（売り先を確保せずに業者が自分で買う行為）に走る。ますます全国の新築・中古住宅の市場事情とかけ離れるばかりだ。円安効果で、高値で買う外国人が市場を牽引しているので、2 年前の水準で見れば、業者も太っ腹な値段で、自分で買っている。

④住宅購入において、解決すべき疑問点は 9 つに絞られる。

(1)価値の落ちない新築マンションは、なぜ 1 億円（2023 年の 23 区平均価格）を突破したのか マンション 1 億円時代の背景が分析できれば、住宅投資には絶対負けない。

(2)新築物件値下がり材料になる建築費は下がるのか

(3)市場が拡大する中古マンションは、どこを買えばよいのか

(4)激変する「新しいマンションの買い方」とは、どのようなものか

(5)マイホーム購入のすべての問題を解決する「サンドイッチ売買」とは何か

マイホーム購入、売却、賃貸住まいを繰り返し、相場の変動や家族数の増減に対応する。地震など災害リスクも限定する買い方だ。

(6)値上がりするマンションを、どう見分けるか

購買層がなぜそのマンションを狙っているのかの最大公約数を探せばよい。

価格上昇の流れをついているのが外国人なら、彼らの次の一手を予想する。

(7)今後、日銀の新しい不動産バブルに、調整は起きるのか

訪日客や外国勢による資産市場の好調を維持する点を考えると、2023 年 3 月に政策金利を 0%以上にした日銀は「できるだけ 24 年も利上げをしたくない、そして円安のままにしておきたい」のが本音だ。

現在の不動産と株のバブルも日銀が過激な金融政策で演出した帰結だが、それこそが「日銀バブル」と判断されれば、お金が流れ込んだ不動産や株の価格は調整を受ける。不動産価格と株価を上げている買い手の半数程度は外国人で、円安効果があって外貨ベース価格に換算すると「安いから」買っているにすぎない。

もし、為替が円高方面に触れて動かなくなれば、高級マンションの価格も下がっていく。また、株も大幅な配当利回りの低下や将来的な業績不振が見込まれれば、下がっていく。さまざまな尺度から調整の余地はあると言える。

(ハ)インフレ時代の住宅ローン戦略を、どうとらえるか

政府が発行する債務である国債（10 年もの長期金利の指標）を債券市場からほとんど買い占め、1100 兆円強の国債の発行残高の半分を超す 600 兆円規模を日銀が買ってしまった。かつてないほどのマネーが民間市場に供給された。ゼロ金利解除後も、過去に日銀が買い込んだ国債、株、不動産（リート）はなかなか、日銀からは売れない。

今後の利上げは非常にゆっくりとなり、それは前例のないカネあまりと超低金利を生み、お金は資産市場に大量に流れ込んで、収益が見込めるマンションや優良株はどんどん値上がりした。

しかし、日本銀行券（お札、円）の価値は日銀の資産が健全でないと動揺する。

そして、政府債務はどんどん累増している。政府が税収をベースにしっかり返済していくことは、もはや不可能に近い。

少子高齢化・人口減少は止まらないので、財政需要もどんどん増えていく。

今後も政府の借金を日銀に押し付ける懸念が、じつは悪性インフレを予想させ、お金を優良不動産や株に変えようという動きが、すでに始まっているのだ。

(9)郊外と地方はどうなるのか

マンション 1 億円時代に安い郊外のマンションを買くと、人口減少のなか、何度も「もう少し待って買えばよかった」という値下がり局面が続く確率が高い。

新築マンションは、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の 1 都 3 県）で駅徒歩 5 分以内が 4 割弱を占めるまでになり、郊外では徒歩 5 分以内の物件でないと資産性を保つのは厳しい。

⑤以上 9 つのポイントについては、改めて本書で詳しく解説する。

## 5. ■ゼロ金利解除でマンション価格が“暴落”？ 価値が落ちにくい物件 2024 年 5 月 30 日

[https://www.dailyshincho.jp/article/2024/05300600/?all=1#google\\_vignette](https://www.dailyshincho.jp/article/2024/05300600/?all=1#google_vignette)

### 概要

①超低金利が住宅価格を押し上げたということは、金利上昇は逆に住宅価格を押し下げることになる。知りたいのは具体的な“下がり幅”だ。

「例えば、毎月の支払額を 15 万円と設定して住宅ローンを組んだケースで考えてみましょう。変動金利が 0.5% の場合では約 5800 万円の借入が可能ですが、仮に 1% 上がって 1.5% となった場合では、借入可能額は約 4900 万円と、20%ダウンすることになります」（塩澤氏）

逆説的だが、住宅ローンを借りられる額が 20%減少すると、理屈では住宅市場もそれと同程度の下落リスクがあるというわけだ。

②金利が上がると、住宅購入者はこれまでよりもさらに予算にシビアになり、購入した物件が将来大きく値下がりし“残債割れ”に陥るリスクに敏感になる。結果として、人気エリアや好条件な物件に人気が集中することが想定されるのだそうだ。

③それでは、金利が上がっても評価額が落ちにくい物件の条件とは――？

「下落リスクを避ける上で、一番重要なのは立地です。重要なポイントが 2 つあり、まず 1 つ目は“再開発”の予定の有無。例えば不動産価格が極めて高い港区内でも、近接地区に再開発があるかどうかによって価格上昇率が異なると言われています。

例えば、六本木は 2030 年に通称“第 2 六本木ヒルズ”の建設予定があり、エリア全体のさらなる盛り上がりが見込まれています。港区の例は極端かも知れませんが、新たに“地域ナンバー 1”と呼ばれるような物件ができる場所は、その物件がけん引役となって、近隣エリア全体の物件価格を底上げする傾向にあります」（塩澤氏）

④「もう 1 つ、分かりやすいポイントは“駅チカ”であることです。駅を中心に円を描いてイメージいただくと分かりやすいですが、例えば徒歩 1 分と徒歩 5 分では円の面積が 25 倍に。徒歩 10 分と比較すれば 100 倍になりますから、それだけ中古市場でライバルが増えることになります。物件を購入する場合、駅か

らの距離は 1 分単位で比較した方がいいです」(塩澤氏)

⑤それでは逆に、評価額が落ちやすい物件の特徴とは？

「今後、日本では急激な人口減少が起きると予想されています。人口が増えている時代には、過密を避けて郊外に移り住む流れが起きましたが、人口が減少していくと、今度は利便性の高い都心に回帰する流れが加速していきます。そうすると、郊外の物件や駅から遠い物件は敬遠され、相対的に評価額が落ちやすくなります。ただ、郊外でもそのエリアのランドマーク的な物件など、他との差別化がはっきりしている物件は価値が落ちにくい」(塩澤氏)

⑥金利の上昇や人口減少による下落リスクを回避するには、「成熟した街よりは再開発の期待が持てる街」、「郊外よりは都心」、そして「なるべく駅チカ」であることがカギになりそうだ。

(デイリー新潮編集部)

#### 4. ■ 都心マンション供給過剰？ 市場 5 年以内に分岐点迎える 牧野知弘 2024 年 5 月 3 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/338541>

##### 概要

①2023 年に首都圏（1 都 3 県）新築マンション平均価格は 10 年前の 2013 年と比較すると価格で 64.4%、単価に至っては 75.9%と、いずれも急上昇。

②一方、マンションの買い手である勤労所得世帯の収入はどうだろうか。

総務省全国家計構造調査（2019 年）によれば、東京都の勤労世帯の年収は 2 人世帯で 776 万円、3 人世帯で 917 万円、4 人世帯で 948 万円である。

平均年収は一部の高収入世帯に引っ張られて高くなる傾向にあるため、中央値レベルで考えればこの数値の 8 割程度となる。また、ここから高くなり続ける社会保障料や税金が差し引かれる。いずれにしても普通の家庭で新築マンションはとて手に入らないレベルになっていることは容易にわかる。

③では、こんなにマンション価格が上がり続けるのはなぜなのだろうか？

ひとつは供給者側の都合である。

2013 年「アベノミクス」大規模金融緩和政策が実施された結果、市場には大量のマネーが供給された。本来の政策の趣旨からすれば、このマネーは企業の設備投資に使われ、産業が活発化、物価の上昇に伴って従業員の給与も上がり、経済の好循環が実現できる——はずだった。

④ところが産業構造が変わり、国内の資金需要は予想以上に薄く、余った大量のマネーの行き場は、平成バブル時と同様に株式と不動産に向かった。2013 年末の日経平均株価は 1 万 6291 円であったものが、23 年末には 3 万 3464 円と約 2 倍になる。

また、東京都区部の公示地価は同期間中に 37.7%の上昇を示している。まず原材料である土地の仕入れ代が高騰したこととなる。

⑤次に建設費だ。

「建設工事費デフレーター」（基準年 2015 年を 100 とする）によれば、RC 造の建築費で 2013 年

が 97.2 であった指数は、2023 年には 126.4 に上昇、つまり建築費もこの 10 年で 30% の上昇を示していることになる。

⑥仕入れる土地の値段と建築費、どちらもこの 10 年間で 3 割から 4 割上昇しているわけだが、実際の価格上昇はそれを上回る伸びを示している。これはなぜだろうか。

理由は、購買層である需要側の変化である。

⑦現在の新築マンション購入の主要客は、一般家庭ではない。

メディアでは「パワーカップル」などがペアローンを組んで積極的に購買しているなどと報道されるが、そうした層は割合として多いわけではない。いくら夫婦ともに大企業勤めで世帯年収が 1500 万円程度あったとしても、1 億円を超えるマンションを買うためには「世紀の大借金」を負わなければならない。低金利下といえども、返済には限界がある。

⑧実はその購入層は、国内外の富裕層、不動産でマネーゲームを行っている投資家、そして来るべき相続に備え、対策としてマンションに資産を振り向ける「相続対策層」が主流になっているのだ。

野村総合研究所によれば、純金融資産（不動産等を除く）で 1 億円を超える世帯数は 149 万世帯にも及んでいる。また長期にわたる低金利政策は海外諸国との間の金利差を生みだすことから、急速に円安が進展。海外投資マネーを呼び込むことにつながる。

⑨こうした、いわば実需からはかけ離れた顧客層が新築マンションに群がる光景が、ここ数年頻繁に見られるようになってきている。そのためデベロッパー側からみても、無理をして勤労世帯の実需層向けに新築マンションを供給しようにも、価格目線が全く合致しない。

⑩またマンションストックが 700 万戸に迫るなか、中古マーケットが充実してきたことから、供給側は、こうした世帯を中古マーケットに向かわせ、自分たちは都心の高額物件を国内外の富裕層や投資家、そして相続が心配な高齢富裕層に、あきらかにターゲットを絞り込んできているのである。

⑪さて、こうしたマンション価格高騰の状況に死角はないのだろうか。

まず投資家が中心のマーケットについては、金融マーケットをよく見る必要がある。長きにわたったマイナス金利政策に、日本銀行はようやく終止符を打った。

今後は金利のある通常の世界へと変わる。この 30 年間で金利を意識せずに済んできたマーケットで金利上昇が起これば、わずかな上昇であっても過剰に反応を示すことが考えられる。金利上昇は、不動産に対する投資需要をへこませる。

また金利上昇は海外諸国との金利差が縮小するため、円安傾向が一転して円高になる可能性がある。これは海外投資マネーの勢力に一定の圧力を及ぼす。

⑫さらに、日本国内での将来にわたる需給バランスは、マンション価格の高騰を保証しない。戦後、大都市圏に集まった大量の人たちの相続が発生するからだ。

戦中・団塊世代が続々と鬼籍に入るこれからの時代において、首都圏や関西圏などの大都市圏で大量の相続が発生する。彼らが苦勞して手に入れた戸建て住宅やマンションなどが、少数の子供たちに相続される。相続する側も年齢で 50 代、60 代を迎え、すでに都心などにマンションは所有している。結果として相続する不動産を売却、または賃貸に抛出するようになることは明らかだ。

⑬だが、東京都ですら人口増は 2025 年がピーク、都区部に限っても 2030 年がピーク、しかも人口増

加を牽引するのは日本人ではなく、在留外国人であることについては多くの報道機関は口をつぐんでいる。  
⑭実は東京都内には 81 万戸もの空き家が存在する。そしてそのうちの 50 万 6 千戸が、賃貸住宅の空き家である。

特に東京は賃貸マンションの空き家が突出していて、その数は 41 万 3 千戸にも及ぶ。また、これに加えて個人住宅空き家のうちマンションの空き家も 5 万 7 千戸存在する。つまり、マーケットの需給バランスを考えるならば、完全な供給過多の状況にあり、今後ますますその傾向を強めていくことは明らかなだ。

⑮もちろん、立地が良く築浅の物件はいつの時代においても好まれるし、金融マーケットの循環によって投資マネーは潮のように満ちたり引いたりする。だがマーケット全体では、いくら東京圏であっても住宅は確実に余ってくるのが、これからのマーケット環境だ。こうした状況は、一進一退を続けていくものと考えられる。

その一方、「2030 年問題」などと表現されるように、2030 年以降は人口の減少や高齢化が急速に進むものと考えられる。

⑯マンション高騰はあと 5 年以内に分岐点を迎える。その時までには自身のポートフォリオをよく見なおしておくことをおすすめする。（牧野知弘）

### 3. ■人口減少しても、都心ファミリーマンション 2 億円になるわけ 塩澤 2024 年 5 月 9 日

<https://diamond.jp/articles/-/343272>

#### 概要

①『金利が上がっても、住宅ローンは「変動」で借りなさい』著者塩澤崇氏

前回の説明から、「緩やかなインフレ」と「低金利」が、日本の不動産価格を上げる要素になることがわかりただけでしょうか？でも、「日本は人口が減るから、不動産の価格は下がるのでは？」と心配している人もきっといらっしゃるでしょう。その疑問はもっともです。

②たとえば千葉市緑区に通称「チバリーヒルズ」と呼ばれるバブル期にできた分譲住宅地があります。販売当初は 1 軒あたり 5 億～15 億円ほどで売買されていたようですが、バブルが崩壊して今や 1 億円ほど。買った物件によっては完成した頃の価値が 10 分の 1 になってしまっています。とはいえ、このような値下がりリスクは、今後の日本社会を見据えたうえで、「家を買う場所」を慎重に選べば避けられます。

③そもそも人口減少は日本全体でひとしく起こるものではありません。都心部ではむしろ人口集中が起きると私は予測しており、地方や郊外とは分けて考える必要があります。

④昭和や平成の時代は人口増加でした。土地開発は郊外へ郊外へと広がりを見せていました。新しい道ができ、コンビニやファミレスなどのロードサイド店が数多くできた時代です。「都心部の混雑は避けて、郊外で緑に囲まれてゆっくり暮らしたい」と郊外ライフに憧れる人も多かったことでしょう。

⑤一方、令和の時代は人口減少です。

「地方や郊外はゴースタウンになる」のような記事も出るぐらいですから、人々の関心は「生活基盤が維持されやすい都心部にいかに住むか」と、郊外から都心にシフトします（もちろん、共働きによる職住近接

ニーズもあります)。このように、人口増加時代と人口減少時代では、人々の興味関心が向かうエリアが真逆になるということも頭に入れておきましょう。

⑥今後人口が都心に集中するということは、さまざまなサービスも都心部に集中することです。そしてそのサービスに惹かれて、より一層人が集まるという好循環のスパイラルが生まれます。たとえば、有名大学への進学実績がある私立中高は都心部に集中していますよね。そのため、教育熱心な層は通学できる範囲に住もうと考えるでしょう。

⑦日本に住む人のみならず、海外投資家にとっても都心部の不動産は魅力的な市場です。とくに昨今は円安が進んでいて、海外からみた日本のモノの値段が割安になっていますから海外のお金が日本の都心部の不動産に流れやすくなっています。

2022 年版グローバル不動産透明度インデックスでは世界で第 12 位につけています。これはシンガポールやスイスよりも上位であり、かなりの好成績です。神居秒算が 2023 年に実施した調査では、中華圏の投資家 329 人のうち、約 9 割が「日本への不動産投資タイミングは今だ」と回答しました。

⑧このような理由から、主要な都心ターミナル駅近の物件であれば、今後価格が落ちることは考えにくく、むしろインフレや海外投資家による追い風を受けて値上がりする可能性が高いでしょう。

⑨今後、20230 年にかけてとくに値上がりが見込まれるのが、図にあるように、港区や渋谷区、新宿区、千代田区など東京都心部（図の中央部分）です。

新築マンションの年間販売戸数は現在、東京 23 区内で 1 万戸、山手線内だとわずか 1000~2000 戸程度といわれています。23 区内に住んでいる人は約 1000 万人いますので、極端な例ですが、そのうちの 1 万分の 1 である 1000 人が買える値段であれば、物件は売り切れます。

⑩不動産を販売するデベロッパーにとっては、売る価格を「みんなが買える値段」にする必要はないのです。先述したインフレや低金利もあって不動産購入意欲は相当強く、高所得者 1000 人を相手にすればビジネスが成り立ちますから、低価格競争が起きる可能性は低いです。

⑪さらに最近では海外投資家を買ってくれるケースが増えているので、日本人に売る数はもっと少ない人数、たとえば 500 人くらいでも問題ないかもしれません。そうなると、値付けはより強気になってくると考えてもおかしくはないでしょう。

山手線内のエリアでは、基本的には年収 3000 万円以上のエリートサラリーマンや経営者、海外投資家が家を買って、一般的な世帯はその周りに住むことになると思います。

⑫大都市圏の多くでマンションの家賃が上がっていることに注目しておきましょう。

家賃が上昇すれば、「このまま賃貸で住むよりも、買ったほうがお得」と考える人が増え、物件価格が上昇する要因になりますから、主要都市部の物件価格はまだ上がると考えていいでしょう。

⑬「万が一リーマン・ショック級の不況が来たら不動産価格が暴落するんじゃないの？」と心配する方もいると思います。でも、たとえそのような金融危機が起きたとしても、こと不動産に関しては暴落は考えづらいでしょう。実際、次の図のようにリーマン・ショックの渦中でも不動産価格の下落は 10%程度でした。もちろん、1991 年のバブル崩壊時は不動産価格は大きく下落しましたが、現在は企業の収益増や賃金上昇などの実態を伴う景気回復であり、バブル状態ではないと考えています。

⑭むしろ、これから本格化するインフレに備えるという意味で、積極的に価値ある不動産を買っておくことが

大切です。若干のリスクを背負ってでも家を買うのは一つの手段だと思います。

## 2. ■庶民は買えない!?マンション高騰は続くのか？ 牧野 知弘 2024 年 5 月 17 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/752753?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/752753?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①国土交通省の「建設工事費デフレーター」によれば、2015 年度基準（指数 = 100）で、2023 年 7 月はマンションに相当する RC（鉄筋コンクリート造）住宅で 124.5 を示しています。2020 年 2 月段階では 108.0 でしたから、コロナ以降に大幅に上昇したことがわかります。現場感覚ではここ 2～3 年で 3～4 割程度は上がった印象を受けています。

②建設費が近年、高騰している理由は主に 5 つあります。

1 つ目が、建物を建設する際の建築資材の高騰です。最近の大規模建物に使われる外装・内装材の多くは輸入品です。

2 つ目が、ロシア・ウクライナ戦争などともなうエネルギーコストの高騰です。

3 つ目が、世界的な半導体不足です。

4 つ目が、円安です。

5 つ目が、これから顕著になる要因で、人件費の高騰です。

③投資の観点から、新築マンションの建設・分譲を考えてみましょう。

現状では、投資家は賃料上昇期待を待ちながらも、売却時の売却益に重きを置いて投資を行っているはずで、そして、いずれ賃料収入も着実に上がると見込んでいるがゆえに投資を決定しているとも言えます。そうでなければ、そもそも投資意欲が湧くはずがないからです。

④このような状況は何を示唆しているのでしょうか。

率直に言えば、今後のインフレです。世界的なインフレ傾向は今後ますます強まり、日本とて例外ではありません。モノの値段が上がるということは、やがて給与や賃料も上がることを意味します。ただ、上昇にはタイムラグがあり、分母（投資総額）の上昇に分子（賃料など）の上昇が追いつかない期間中は、前述のような開発計画の縮小や延期、棚上げといった事態を覚悟しなければなりません。

⑤この先に、これからの日本社会の行く末があります。つまり日本人全員の給与、収入が上がるわけではありませし、新築マンションを全員が買えるようになるわけでもありません。所得格差、エリアや街間の格差、ライフスタイルの変化、価値観の変化などの変数が影響を及ぼしていくはずで。

⑥現状のマンションマーケットは今後の調整期間を前提にして、値上がり期待という投資家の思惑と、インフレに支えられて上昇を続けています。これに連動して、一般国民の収入が賃上げなどで上昇すれば、やがて建設費との釣り合いが取れて、郊外を含めて新築マンションの供給が復活してくるでしょう。建設費の値上がりが世の中全体のインフレによって吸収されていくからです。

(牧野 知弘 不動産事業プロデューサー)

## 1. ■天井知らずのマンション価格、誰が何のため買っているのか牧野 2024年5月10日

[https://toyokeizai.net/articles/-/752750?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/752750?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①『なぜマンションは高騰しているのか』（祥伝社新書）牧野 知弘

「お金持ち」と言うと、毎月たくさん給与所得がある人、つまり年収の高い人、と思いがちですが、日本は所得税率が高く、フロー（収入）が高くても、長年にわたって高給取りでもない限り、実はそれほどストック（金融資産）を形成できません。

②一口にストック富裕層と言っても、金融資産を多く所有する富裕層と、不動産を多く所有する富裕層があります。

前者は金融資産を運用して収益を膨らませ、つまりお金に働いてもらってお金を増やす投資行動が必要になりますし、後者は不動産を貸すことや売買を繰り返すことで収益を上げていくことが求められます。

③相続の問題も見逃してはなりません。

大量相続時代を迎えて、世田谷区、杉並区、中野区、大田区などにある潇洒な住宅街では喫緊の課題です。今、これらのエリアに住む世帯主の多くに、相続が発生しつつあるのです。戦後、高度成長期に東京に来て一定の資産を形成した人たちが人生からの退場を始めているからです

日本ではこれからも大量の富裕層が誕生することになります。相続した富裕層 2 世は金融資産や不動産を運用・活用して膨らませ、それを子供に相続させます。そうした富裕層 3 世も次々と登場し始めているのです。

④増え続ける地方タワマンの買い手は誰なのでしょう。

販売業者によれば、地方タワマンの購入層は主に 3 つの客層があるそうです。

第 1 は、地元の高齢者層です。

高齢化が進む地方都市では、郊外の住宅地から都市中心部に人口が回帰する現象が起こっています。これは「コンパクト化現象」と呼ばれるもので、現役の時に郊外に戸建ての家を買い求めた層が、高齢になって車の運転が不自由になり、交通利便性の高い中心部で、管理の楽なマンションに積極的に居を移している。

⑤地方タワマンは、その地域で販売されている他のマンションよりも分譲価格が高い傾向にあるため、高齢者層は割安な低層部を購入するケースが多いようです。

彼らにとっては見慣れた景観を楽しむというより、都市中心部に住む利便性を重視しているのです。

⑥第 2 は、首都圏や近畿圏に住む人たちです。

最近、2 拠点居住および多拠点居住を実践する人たちが増えています。ただ、戸建て住宅は家の管理



が大変なので、地方タワマンを買い、週末居住やリモートワークに活用しているのです。大都市圏のマンションに比べれば価格は割安なため、数年後に売却して利益を得ようとする目論見もあります。彼らはある程度見晴らしが良ければ、マンションを起点としてエリア全体を楽しみたいので、手頃な価格の中層部を買い求める傾向があります。また中層部には、地元で生まれ育ち、主に第 3 次産業の職を得た人が東京や大阪に転出することなく、親とは同居せずに利便性の高いマンションを選んで居住しているケースもあります。

⑦第 3 は、上層部を購入する地元の有力者です。

地方タワマンの物件案内を見ると、上層部は部屋が広めに作られているケースが多いのです。名前が挙がるのはいずれも地元出身で、その地方を代表する会社のオーナーたちです。昔から商売を取り仕切り、政治にも口を出す。地域の政治・経済の中枢を占め、よそから来て商売をするには、彼らの承諾がなければ販路を開くことができないような存在です。

私は、彼らを「地方豪族」と呼んでいます。彼らが買う目的は、ずばり「天下を取る」ことです。その地域で自分が一番稼いでいる、あるいは地域のナンバーワンや名士であることの象徴として、タワマン最上階を買い求めるのです。

---

## 販売動向

---

### 3. ■ 4月の首都圏マンション価格下落 2カ月連続、発売戸数は大幅減 2024年5月21日

[https://nordot.app/-/units/39166665832988672?ncmp=post\\_chafbd](https://nordot.app/-/units/39166665832988672?ncmp=post_chafbd)

#### 概要

①不動産経済研究所が21日発表した首都圏（1都3県）の4月の新築マンション1戸当たりの平均価格は、前年同月比で4.3%安い7412万円だった。下落は2カ月連続。

東京23区で高額物件の発売がなく、全体を押し下げた。発売戸数は42.5%減の972戸と、大きく落ち込んだ。5月の発売戸数は2千戸程度になる見込み。

②東京23区が22.1%下落の9168万円、23区以外の都内は4.5%上昇の5814万円、神奈川県が5.2%上昇の6093万円、埼玉が8.8%下落の5088万円、千葉が7.3%上昇の4929万円だった。

（共同通信社）

### 2. ■ 首都圏4月の新築戸建て上昇で4540万円 東京カンテイ 2024年5月9日

<https://www.jutaku-s.com/news/id/0000034452>

#### 概要

①東京カンテイによると、4月の首都圏新築戸建て住宅の平均価格は前月比2.5%プラスの4540万円と連続上昇した。

②都県別では東京都が2.2%マイナスの5401万円と反転下落。神奈川県は0.7%プラスの4857万円と連続の上昇。千葉県は2.4%プラスの3695万円と3カ月連続下落から上昇に転じた。埼玉県は1.1%プラスの3789万円と反転上昇した。

③4月は東京都のみ下落したが、千葉県と埼玉県がそれぞれ連続下落から上昇に転じたことで、首都圏全体では上昇率が拡大し、前年同月比もプラスとなった。

④主要都市を見ると、東京23区は前月比1.9%マイナスの8858万円と反転下落した。

都下は0.4%プラスの4818万円と連続の上昇。横浜市は1.7%プラスの5727万円と反転上昇。川崎市は2.1%プラスの5921万円と4カ月連続で上昇した。東京23区は前月が9000万円を超える高い水準であったため、4月は前月比下落となった。

## 1. ■不動産経済研調べ、超高層マンション計画、11万1600戸に増加 2024年5月9日

<https://www.jutaku-s.com/news/id/0000034455?mma=20240510070002>

### 概要

①不動産経済研究所はこのほど、全国で建設・計画されている超高層マンション(20階建て以上)動向(2024年)を発表した。

それによると、2024年以降に完成を予定している超高層マンション(2024年3月末現在)は321棟、11万1645戸で、前回調査時(2023年3月末時点)に比べて93棟・1万5161戸増加している。

②なお、2024年に完成する超高層マンションは、2023年から完成がずれ込んだ物件などがあるため、1万5000戸台と増加が続く。その後も東京都心部や湾岸エリアだけでなく、地方中核都市でも大規模タワーや複合再開発プロジェクトなどが数多く控えていることから、2025年は1万4000戸ほど、2026年は2万5000戸ほどの住戸が完成する見込みだ。

---

## 業者の動き

---

### 5. ■住宅大手・24年3月期決算 2社が増収、増益は1社 海外が拡大 2024年5月21日 <https://www.jutaku-s.com/newsp/id/0000059256?weekly=20240529>

#### 概要

①大手住宅メーカー・ビルダーの24年3月期決算が出そろった。

大和ハウス工業、旭化成ホームズの2社が3期連続で過去最高の売上高を計上した。増益は旭化成ホームズの1社にとどまったものの、大和ハウス工業は退職給付に関する割引率見直しに伴う数理差異の影響を除くと、営業利益・当期純利益とも過去最高を計上した。積水化学工業住宅カンパニーは減収減益だったものの、第3四半期時点(24年1月)の業績見通しは売上高・営業利益とも上回り着地した。

②大和ハウス工業の住宅事業は、戸建て住宅が売上高9510億円(前年同期比8.5%増)、営業利益351億円(同24.5%減)、賃貸住宅事業が売上高1兆2502億円(同5.7%増)、営業利益1157億円(同5.5%増)、マンション事業が売上高4418億円(同8.8%減)、営業利益373億円(同8.6%減)。戸建て住宅は、海外事業が売上高4967億円(同15.5%増)、営業利益は315億円(同14.3%減)だった。

③旭化成ホームズは、22年11月に買収した北米・フォーカス社や23年2月に買収した豪州・アーデン社が連結対象となるなど、海外事業部門が伸長したほか、不動産部門が売上高・営業利益とも過去最高を計上。リフォーム部門も太陽光発電、蓄電池などの設備工事が大きく伸び、増収増益で着地した。主力の建築請負部門は減収減益だったが、大型化・高付加価値化戦略が浸透。下期の受注金額は前年比を上回り推移した。

④積水化学工業住宅カンパニーは、上期の受注減が業績に影響したものの、棟数減の影響は、棟単価の上昇で相殺。住宅事業の収益性強化策は計画通りに進ちよした。リフォーム事業も伸長。まちづくり事業は、売上高が前年をわずかに下回ったものの、新規プロジェクトの仕込みは順調に推移した。

⑤ビルダー最大手の飯田グループホールディングスは、売上高はほぼ横ばいで着地。

営業利益率は4.1%(前期比3.0ポイント低下)だった。セグメント別では6社グループ中4社が増収した。主力の戸建て分譲事業は売上収益1兆2174億4500万円(前期比0.5%増)、売上総利益1481億2400万円(同24.2%減)の増収減益。販売棟数は4万493棟(同0.8%減)、平均価格は3006万円(同1.3%増)だったが、売上総利益率は12.2%(同4.0ポイント低下)にとどまった。マンション分譲事業は、売上収益735億2000万円(前期比14.7%減)、売上総利益155億9800万円(同13.4%減)の減収減益。販売戸数は1740戸(前期比29.1%減)にとどまった。

一方、平均販売価格は3964万円(同1.7%増)、売上総利益は21.2%(同0.3ポイント上昇)だった。注文住宅などの請負工事事業は売上収益758億4400万円(同3.3%増)、売上総利益191

億6100万円(同21.8%)の増収増益で着地した。注文住宅の引き渡し棟数は2587棟(同14.8%減)にとどまったものの、平均価格は2041万円(同3.6%増)だった。

(住宅新報)

#### 4. ■東京ガス、マンションの塗装、防水など手がける工事会社2社買収 2024年5月23日

[https://maonline.jp/articles/tokyogas\\_ma20240523](https://maonline.jp/articles/tokyogas_ma20240523)

##### 概要

①東京ガスは、マンションの塗装、防水などの外壁工事や共用部分の内装工事を手がけるマルリョウ（東京都昭島市）と、マルリョウ傘下のあすなろ工房（埼玉県戸田市）を子会社化した。

マンション修繕のソリューション（問題解決）強化が狙いで、子会社の東京ガスリノベーション（東京都品川区）を通じて実施した。

②東京ガスリノベーションは、専有部のリフォーム工事や給排水設備の更新工事、ガス、空調、消防、電力、通信などの設備工事を行っており、これに塗装、防水工事などが加わることで、マンション修繕で総合的なソリューションを提供できるようになる。

③東京ガスによると、管理組合役員のなり手不足や、建設業界の人手不足などにより、修繕に対する不安を抱えるマンションが少なくないという。同社ではこうしたマンション所有者や管理組合が抱えている問題や不安の軽減につながると判断し、マルリョウとあすなろ工房の買収に踏み切った。両社はともにマンションの塗装と防水工事を手がけており、従業員数は2024年4月1日時点でマルリョウが59人、あすなろ工房が8人となっている。

④マンション修繕をはじめ省エネや脱炭素、ESG（環境、社会、ガバナンス）型不動産開発、まちづくりなどをエネルギーに次ぐ事業の柱に育てる方針だ。

024年3月期から2026年3月期までの3カ年に、成長分野に6500億円（うち脱炭素関連2300億円）、基盤分野に3500億円の合計1兆円の投資を行う。

⑤2024年3月期は一変し、ガスの原料費調整による売上単価の低下と電力の販売量の減少などにより、19.0%の減収、47.7%の営業減益を余儀なくされた。2025年3月期もこの傾向は変わらず、売上高は同0.8%減の2兆6420億円、営業利益は同48.7%減の1130億円と、2期連続の減収営業減益を見込む。

#### 3. ■東大と三井不動産、高層マンションドローン配送の有効性を研究 2024年5月22日

<https://japan.cnet.com/article/35219221/>

##### 概要

①東京大学先端科学技術研究センターと三井不動産は5月22日、高層マンションなどの建物内にド

ローンが垂直飛行できる専用空間を設置した新たな配送システムを考案し、数理モデルによる分析を用いて、その有効性を示したと発表した。

②東京大学先端科学技術研究センター 特任講師の江崎貴裕氏、特任研究員の井村直人氏、教授の西成活裕氏、三井不動産の藤塚和弘氏らによる研究グループが発表したもの。

③高層マンションや高層オフィスビル内におけるドローン配送が、待ち時間が長くなりがちなエレベーターでの配送に対する解決策となるほか、災害時に消費電力を抑えて生活必需品の配送を行うなど、建物内の物流において有力な選択肢となる可能性を示した。

④本研究では、ドローンが垂直飛行できる専用空間を建物内に用意し、各階に設置された垂直での離着陸が可能なポートで荷物の配送を行う場合を想定。

数理モデルを利用したシミュレーションの結果、エレベーターでの配送と比べ、消費電力、待ち時間ともに有利になる条件を明らかにしたという。また、「大量輸送が得意なエレベーター配送」と、「個別の即時対応が得意なドローン」を協調させた、新たな建物内物流システムにも示唆を与えたとしている。

⑤東京大学と三井不動産によると、2022年12月にドローンの有人地帯における目視外飛行（レベル4飛行）が解禁されたが、現状実現しているドローン配送は、主に山間部や、大小さまざまな島がある地域での運用に限られている。

これに対し両者は、都心など人口過密地域におけるドローン配送シーンを具体化することが重要と考え、エレベーターの代替となる垂直の輸送システムの共同研究に取り組んでいるという。今後は実機を用いたさらなる検証につなげていくとしている。

(CNET Japan)

## 2. ■「スマート置き配」、東急コミュニティー管理マンションに導入 2024年5月21日

<https://ampmedia.jp/2024/05/21/linough-tokyu-com-okihai/>

### 概要

①ライナフは、東急コミュニティーと業務提携を行い、オートロックマンションにおける置き配の実現に向けて、東急コミュニティーが管理するマンションへの「スマート置き配」の導入を推進していくことを発表した。

②ライナフの「スマート置き配」は、オートロック付きマンションにおいて、「NinjaEntrance（ニンジャエントランス）」を用いて共用エントランスの鍵をデジタル化することで、受取側があらかじめ指定した場所に配達員が荷物を届けるサービス。

## 1. ■マンション管理市場に関する調査を実施（2024年） 2024年4月8日

[https://www.yano.co.jp/press-release/show/press\\_id/3522](https://www.yano.co.jp/press-release/show/press_id/3522)

### 概要

①矢野経済研究所は、国内の分譲マンション管理市場を調査し、現況、参入企業の動向、および将来展望を明らかにした。

②2022年のマンション管理費市場規模（管理費ベース）は、前年比2.2%増の8,206億円と推計した。新築分譲マンション竣工戸数は微減傾向で推移しているが管理費は引き続き上昇していることから、堅調な伸びが続いている。

③2022年の共用部修繕工事市場規模（工事金額ベース）は、前年比21.0%減の5,746億円と推計した。同市場は、マンションの計画修繕周期の影響により年次によって増減がある。2022年は例年に比べて大規模修繕工事件数が減少したことが、市場縮小の主な要因と考える。

④これまで培ってきたマンション管理のノウハウやグループ会社等のリソースを活用し、新たなサービスを開発・提供することにより、マンション管理市場の課題解決に取り組むとともに、管理サービスの幅を広げ事業を拡大する動きがみられる。

#### ④将来展望

2030年のマンション管理費市場は2022年比19.0%増の9,764億円と予測する。

新築分譲マンションの供給戸数の先細りが見込まれるものの、新築分譲マンションが供給され続ける限り、マンション管理市場は拡大する見込みは堅い。

共用部修繕工事市場については、2030年は2022年比42.4%増の8,181億円と予測。

経年劣化に伴う小規模な修繕工事の増加や大規模修繕工事適齢期を迎えるマンションストック数の増加より、共用部修繕工事市場の中長期的な拡大が見込まれる。

⑤マンション管理市場は、マンション居住者の高齢化や建物の老朽化、人材不足を背景とした人件費の上昇、管理組合収支の悪化等課題が多い。今後は、このような課題解決に努めながら、如何に成長を果たしていくかが重要である。

⑥調査期間：2024年1月～3月 調査対象：マンション管理会社等

調査方法：当社専門研究員による直接面談（オンライン含む）、ならびに文献調査併用 A4 416ページ 165,000円（本体価格150,000円）

---

## 海外

---

### 17. ■ マンション駐車場出入口を車で 11 時間封鎖した韓国 30 代男性立件 2024 年 5 月 11 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2024050980207>

#### 概要

①仁川市内のあるマンションで、地下駐車場の出入口を約 11 時間にわたり車でふさいでいた人物が警察に業務妨害容疑で立件された。

車はけん引措置により移動された。警察などが 8 日に発表した。30 代の男を在宅で立件し、この男が所有するミニバンに対し緊急押収・けん引措置を取ったとのことだ。

②男は前日午前 5 時 35 分から午後 4 時 14 分まで、同市西区にあるマンションの地下駐車場出入口に自身の車を止め、約 11 時間にわたり車両の通行を妨害した容疑。

このマンションの住民を名乗るネットユーザーがインターネット・コミュニティー・サイト「ボベ・ドリーム」に現場の写真を載せ、「駐車車両登録もないのに、男は『駐車場に入れない』と管理人ともめていた。そして、出入口を車でふさいでいなくなった」と投稿していた。

「管理事務所が車に残されていた電話番号のメモで入居者なのかどうか確認し、何度も通話を試みたが、電話が繋がらなかった」とも書いている。

③警察は、マンションの地下駐車場近くの防犯カメラ映像を分析するなどして、男がマンション管理事務所側の業務を妨害していると判断、車に対してけん引措置を取った。

警察関係者は「男がこのマンションの入居者なのか、駐車場の出入口に車を止めていなくなった理由が何なのかなどはまだ分かっていない。男に出頭するよう通知した」と話している。

(朝鮮日報)

### 16. ■ 韓国「欠陥だらけ」の新築マンション、外壁が傾き、骨組み曲がり 2024 年 5 月 14 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/2afaca6a749b704e082ff22f42d951d6542f0630>

#### 概要

①入居予定者らによると、問題の新築マンション団地には、800 世帯余りが今月末に入居する予定だという。

しかし入居 1 カ月前となる 3 日、マンションの建物外壁と内部床、壁面が傾いており、コンクリート骨組みが曲がるなど多数の欠陥が発見された。部屋だけでなく、エレベーターや階段でも欠陥も見つかった。

②入居予定者たちは、地元自治体のホームページに、120 件あまりの嘆願文を書き込み、「竣工許可



は絶対に出不さないでほしい」と求めた。ある入居予定者は「分譲後、丸2年を待ってついに入居時期を迎えたが、事前点検に行き驚愕した」と不満をぶちまけた。また別の入居予定者は「光州建物崩壊事故のように崩れ落ち、多くの人命被害が発生しないだろうか」と不安な声を書き込んだ一部の分譲予定者は2日、マンションの前で竣工反対デモも実施した。

③欠陥に関する苦情を確認した地元自治体は9日、「全南道マンション品質点検団」を投入し、欠陥がないか改めて総点検をする。

点検団には、各分野の専門家12人が参加し、入居予定者も加わる。自治体関係者は「このマンションでは2回の欠陥点検があった。民間業者による点検で深刻な欠陥が発見されており、専門家による点検団を通じて徹底的に欠陥の洗い出しをしたい。入居者の安全を脅かすほどの重大な欠陥が発見されれば、竣工の承認はしない」と話した。

(KOREA WAVE/AFPBB News)

## 15. ■新築マンション上階騒音基準、満たせなければ完工承認・入居不可能 2023年12月8日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2023/12/08/2023120880068.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2023/12/08/2023120880068.html)

### 概要

①今後、韓国の新築マンションは上階騒音基準を満たせない場合、自治体の完工承認を受けることができなくなる。現在は上階騒音基準をクリアできていなくても、入居後に建設会社が補強工事をしたり、入居者と協議して金銭的補償をしたりするようになっているが、今後は完工承認が下りないよう処罰規定を設け、入居が不可能になるようにしたものだ。入居遅延にともなう費用は建設会社がすべて負担するしかない。

②既に建てられたマンションも、所有者が上階の騒音を低減する工事をすれば、後に部屋を売る際に払う譲渡所得税から工事費を差し引く案が導入される。このため、韓国政府は住宅法改正に着手する方針だ。

③本紙の取材を総合すると、国土交通部（省に相当）の元喜竜長官はこのような内容を盛り込んだ「集合住宅の上階騒音解消案」を近く発表する予定であることが7日、分かった。

「上階騒音解消」は、元喜竜長官が「韓国土地住宅公社（LH）革新」「鉄道地下化」「GTX（首都圏広域急行鉄道）延長・新設」と共に推進している4大重点課題の一つで、このほどこれと関連して大統領報告も済んでいる。

④政府が今回、強力な対策を打ち出すことにしたのは、上階の騒音が建設業界の課題にとどまらず、社会問題になっているためだ。

経済正義実践市民連合によると、上階の騒音による殺人・暴力など5大凶悪犯罪は2016年の11件から2021年には110件に急増したという。

⑤これまで政府が強力な対策を打ち出せなかったのは、床と壁に沿って伝わる騒音を抑えることが技術的

に容易ではなく、床を厚くすれば工事費が急増して分譲価格が高くなるという負担が発生するためだった。だが、上階の騒音による社会的対立が限界に達していることや、少ないコストで騒音を減らすことができる工法も開発されており、強力な対策を打ち出す基盤が整ったと政府が判断したものだ。

⑥政府が用意している上階騒音対策の中核となるのは、マンション供給者である建設会社の義務を強化し、既存のマンション所有者も自発的に補強工事ができるよう各種インセンティブを提供することだ。補強工事の工法から、使用すべき資材に至るまで、細部の事項も対策に含まれているという。

⑦特に、上階騒音の要件を満たしていないマンションが完工承認を受けられないようにしたことについては、予想されていたものより強力な措置だと評されている。

ただ、これによって工事費がある程度上昇することは受け入れざるを得ない点だ。建設業界関係者は「上階騒音基準を厳しく適用すれば、従来の工法に比べ工事費が約 3%上がると予想される」と話している。

(朝鮮日報)

#### 14. ■「マンション身分社会」韓国の婚活【萬物相】 朝鮮日報 2024年5月18日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2024/05/16/2024051680139.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/05/16/2024051680139.html)

##### 概要

①ソウル市瑞草区のある新築大規模マンションで、入居者の未婚の子女同士の出会いを取り持つ会が結成されたという報道があった。入会金は 10 万ウォン（約 1 万 1000 円）、年会費は 30 万ウォンだ。加入対象者はマンション入居者および入居者の結婚適齢期の子女。このマンションは最近、専有面積 85 平方メートル（25 坪）の物件が 42 億 5000 万ウォンで取り引きされている。

②韓国に大規模マンションが建てられ始めたのは 1970 年代初め以降だ。

1990 年までは 10 世帯中 6 世帯以上が一戸建て住宅で暮らしていた。だが、この 30 年間で国民の半数以上がマンションで暮らす「マンション共和国」になった。高所得層は 77%がマンションに住んでいる。

③マンション暮らしが増え、隣に誰が住んでいるのかも分からないという共同体崩壊の懸念も高まった。ところが、住宅価格が急騰し、住宅価格格差が広がると、同じマンション内に住む住民同士でマンション価格を守るための利益共同体が形成されつつある。韓国の家庭における資産は 78%が不動産だが、ほとんどの家庭で保有不動産がマンション 1 物件だけだからだ。

④マンションの近くに賃貸用の若い世代向け住宅が建設されると聞けば区庁（区役所）に苦情が殺到し、デモが行われる。

若い世代向け住宅のせいで（自分が暮らしている）マンションの価格が下がるということだ。2000 年代初めから、あるマンションの同じ敷地内に分譲住宅と賃貸住宅を建てる「ソーシャルミックス」が導入されたが、対立が絶えない。

あるマンションでは賃貸住宅の建物だけ外観や色を変えて建てた。商業施設と集合住宅が入る 1 棟の複合ビルで、賃貸世帯は低層階、一般分譲世帯は高層階に分け、入口やエレベーター、非常階段まで

別にしたケースもあった。

⑤「かつては血統が身分を分けたが、現代は文化と趣向が身分を分ける」とフランスの社会学者ピエール・ブルデュールは言う。韓国は「マンション身分社会」になっていきそうだ。似たような形で大量生産されたマンションに住んでいるため、マンションの名前と棟の番号さえ入力すれば、その人の資産状況が把握できる。

⑥こうした動きに敏感に対応する商法がこれをおおっている。あるカード会社では、高価な新しい大規模マンションを対象にした入居者専用クレジットカードを発行した。

特定のマンションで暮らしていることがまるで特別なステータスでもあるかのようだ。そのクレジットカードで近隣のデパートに行けば他とは違う恩恵が受けられるという。

⑦今は「財閥一族の婚脈（結婚のつて）」に続き「マンション婚脈」も登場しそうだ。「マンション内の結婚相手紹介」という記事に、これを読んだ人々は「持ち家の人なのか賃貸のひとなのか、リーグを別にするの?」「www 100 坪（の持ち家の人）には 30 坪の人を 3 人付けてくれ」「物件の広さ別にしてから結婚して」「よそに引っ越したら離婚するんですか?」などのコメントが寄せられている。なんだか世知辛い。（姜京希記者）

### 13. ■ソウルのマンション価格、1戸 50 億ウォンの時代へ、2024 年 5 月 7 日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/432554.html>

#### 概要

①トロット（韓国の演歌）歌手のチャン・ウンジョン氏夫妻が、ソウル市龍山区漢南洞にある「ナインウォン漢南」マンションを 120 億ウォンで売却し、70 億ウォンの利益を得たことが明らかになった。

一方、ソウル市区盤浦にある大型マンション「盤浦アクロリバーパーク」では、50 億ウォン（約 5 億 6000 万円）相当の取引が行われた。オークション物件の増加や再建築事業の不振により、ヴィラと呼ばれる低層集合住宅市場が弱まる中、高価なマンション市場は新たな高値を更新し続けており、「マンション 1 戸 50 億ウォン時代」という表現が違和感なく使われるようになっている。

②6 日、韓国国土交通省の実取引価格公開システムによると、盤浦アクロリバーパークの専用 112 平方メートル型の 7 階建てマンションが先月 54 億 5000 万ウォンで取引された。同じ型で以前の取引価格は 2023 年 11 月の 50 億ウォンだった。同マンションでは、昨年 7 月に 28 階のロイヤル階が最高値の 55 億ウォンで取引されている。このように、江南区の大規模マンションでは、坪（3.3 平方メートル）当たりの価格が 1 億ウォンを超え、1 億 2000 万ウォンに達している。

③50 億ウォン以上のマンション取引は今年 1～4 月に 61 件に達し、昨年同期の 34 件から 79.4% 増加した。昨年 9～12 月の 51 件と比較しても 19.6% 増加している。特に、1～4 月には 90 億ウォン以上で取引されたマンションが 11 件あり、そのうち 2 件は 100 億ウォンを超える取引だった。昨年は 90 億ウォン以上の取引が 14 件あったが、今年はずでに 11 件に達している。

④不動産情報サイト「不動産 R114」のユン・ジヘリサーチチーム長は、「高額住宅の需要層は現金資産が豊富で、金利上昇期には資産が増える傾向にある」と指摘している。

## 12. ■地震起きたら皆死ぬかも…新築マンション歴代級欠陥に衝撃中央日報 2024 年 5 月 7 日

<https://s.japanese.joins.com/Jarticle/318344>

### 概要

①今月末に入居を控えた全羅南道務安のある新築マンションの建物の外壁やコンクリート骨組が曲がっているなどの欠陥が見つかったというインターネット上に投稿があり問題になっている。6日、オンラインコミュニティ「ボベドリーム (b o b a e d r e a m)」には「歴代級欠陥が出てきた新築マンション」と題するコメントと数枚の写真が投稿された。投稿者のAさんは「素人目から見ても建物の外壁が曲がった様子」としながら「地震が起きたら皆死ぬのではないか」

②マンションの内部エレベーターの床と壁面の連結部位も歪んでいた。

Aさんは「タイルと壁のラインを見ると、垂直・水平が合わず大騒ぎになった」とし「これが1軍ブランドの仕上げ」といって怒った。

③最上階の室外機室のスラブはすでにしなっていて、コンクリートの骨組みも曲がっていた。特にトイレのタイルの内部空間をコンクリートで埋めきれずにタイルを詰めたり、エレベーターの案内板は接着不十分で斜めに剥がれていた。階段のあちこちでは破損したタイルも見つかった。

④Aさんは「各家庭で欠陥が平均150件、多くて200件以上出てきて共用欠陥も幅を利かせている」とし「関係者は『肉眼で構造的な大きな問題は見つからなかった』とし、この事態に対して大したことはないと考えて回避している」と主張した。

続いて「企業側はただ竣工日までやり過ごそうとしている中で謝罪もない」として二重大な欠陥に関連して返事も一切なかった」。

## 11. ■韓国マンション地下駐車場にテント設置、寝袋・蚊取り線香も使用 2024 年 5 月 8 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2024/05/08/2024050880025.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/05/08/2024050880025.html)

### 概要

①「マンションの地下駐車場にテントが設置されている」という投稿がインターネットであり、共用部分の無断占有に関する問題があらためて注目されている。これまでもマンションに付設されている児童公園や駐車場などの共用部分にテントが設置され、入居者に不便を強いる事例がネット上で物議を醸してきたが、専門家間で「単に設置しただけでは法的処罰が難しい」という反応が支配的だった

②ネット・コミュニティー・サイトに7日、マンション入居者Aさんが「今まで生きてきて、マンションの地下駐車場にテントが張られているのを見たのは初めて」というタイトルの投稿をしたことだ。

サイズもサイズだが、中に寝袋もあるし、蚊取り線香をつけた跡まであった。テント周辺に漂う蚊取り線香のにおいがすごい。駐車スペースを2台分も占めている。これは一体、何なんだ」と書いている。

駐車場は満車ではなく、テントの周辺をはじめ、他の所もかなり空いている状況。

③2022年7月にもAさんの事例と同様、ある入居者がマンション地下駐車場にテントを設置し、ネット上で論争を巻き起こした。同年8月には、マンションに付設されている児童公園でテントを乾かしている様子がカメラにとらえられた。ブランコやすべり台など児童公園の遊具全体にわたりテントが干されていたため、当時は非難の声が支配的だった。初めてこれを情報提供したネットユーザーも「迷惑キャンパーたち これは（越えてはならない）一線を越えている」「子どもたちはどこで遊ばばいいんだ」と怒りを見せた。

④現行法上、マンションなどの集合住宅で通路・階段・駐車場などの共用部分を個人が占有し、独占的に使う行為は違法とみなされている。弁護士は、児童公園の無断占有が騒動になった時「共用部分を無断で使用したなら、民事上・刑事上の責任を問うことができる」「無断で独占使用した場合、民事上の損害賠償請求が認められ、さらに共用部分が毀損された場合は器物損壊罪も成立する可能性がある」と述べた。

⑤ただし、共用部分が毀損されず、物を一時的に置いていたとしたら、法的処罰は現実的にみて難しい。クワン弁護士は「テントを干しただけでは器物損壊罪は成立しない。この場合は民事上の責任を問うことはできるが、民事上の撤去・請求が可能になるのは、共用部分を独占して使用し続け、他人の利用を妨害したケースだ。共用部分にテントを干す程度の一時的な使用制限では民事上の損害賠償請求は難しい」と語った。（朝鮮日報）

## 10. ■ 駐車登録させてくれ 部外者車両マンションのゲートバーをふさぐ 2024年4月11日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2024/04/03/2024040380026.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/04/03/2024040380026.html)

### 概要

①大邱市内のマンションで、外部の車が「マンションに駐車できるよう駐車登録をしたい」と要求してマンションの入り口を夜通しふさいでいたことが分かった。

②投稿者のAさんは、ある車が「駐車登録してほしい」との理由でマンション正門入り口をふさいでいる、と書き込んだ。Aさんが投稿した写真を見ると、1台の車がマンションの進入ルートに立ちふさがり、他の車が入れないようになっている。

Aさんは「該当の棟の代表と警察もやってきたが、車の運転手と話が通じない状況」だとして「警察も手の施しようがないと言って、そのまま帰ってしまい、車は今もあのように止まったままだ」と続けた。

③Aさんは、問題の車の運転手がこの日午後10時40分すぎまで車を移動させずに居座り続けていると説明した。この車は翌朝まで移動せず、マンション入り口のゲートバー前に居座り続けていたという。車の運転手はマンションの住民ではなく、車の名義は別の person になっているとのことだ。

④「告訴の例を探してみたら、平均150–300万ウォン（約16万8000–33万6000円）の罰金を科せられるが、あの人にとっては何のダメージもない金額だ」「入居者と警備の方々の苦労や不便さを考えると、処罰はあきれれるほど軽い」と嘆いた。

## 9. ■ どう見ても外壁がゆがんでる 韓国新築高級マンション内覧会 2024年5月13日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2024/05/10/2024051080140.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/05/10/2024051080140.html)

### 概要

① 今月末から入居が始まる予定の全羅南道務安郡の新築マンションで、建物の外壁がゆがみ、壁面にずれが生じるなどの欠陥が多数見つかったことが分かった。これに関連し、マンションを施工した現代エンジニアリングは「入居が始まる前までに補修を終える予定」と明らかにした。【写真】

② インターネットのコミュニティーサイト「ポベドリーム」には 6 日「過去最大級の欠陥が見つかった新築マンション」とのタイトルで、入居予定者らが撮影した複数の写真が投稿された。写真には、マンションの外壁や階段、エレベーター、共用部分の壁面などが写っている。問題が見つかったマンションは、全羅南道務安郡の「ヒルステート五竜」だ。

③ 写真には、マンションの外壁がゆがんでいるような様子も写っていた。投稿者の A さんは「一目見ただけで外壁がゆがんでいるのが分かった。地震が起きたら全員死ぬんじゃないだろうか」とつぶやいた。別の写真では、タイルと壁の水平ラインが合っておらず、ずれが生じているようだった。A さんは「タイルと壁のラインを見ると、垂直、水平が合っておらず、ひどい状態だ。これが 1 級ブランドのヒルステートの仕上がり」と皮肉った。

④ エレベーターの表示板も、ずれて落ちそうになっていたり、数字の電光表示が逆になっていたりしていた。他にも、階段のタイルが崩れて落下していたり、窓枠と外壁の間に隙間があったり、トイレのタイル壁が割れて内部が露出したりしていた。

⑤ A さんはさらに「各世帯で欠陥が平均 150 カ所、多いところでは 200 カ所以上見つかったが、共用部の欠陥が最もひどい」「こんな状態で内覧会を実施し、入居予定者に忘れられないサプライズパーティーをしてくれた」と皮肉った。

⑥ 問題のマンションを施工した現代エンジニアリングの関係者は 7 日、チョソン・ドットコム（朝鮮日報）の電話取材に対し「入居が始まる前までには十分に欠陥部分の補修が可能な状況」だとして「問題は認識している。全て補修する」と述べた。さらに「コミュニティーサイトの写真を見ただけでは、マンションの敷地内の建物全てに問題があるように思えるが、実際は一部だけだ」と説明した。

⑦ 一方、最近 5 年間で、韓国の建設会社上位 20 社に対する共同住宅（マンション）の瑕疵判定の審査件数が 1 万件を超えたことが分かった。

韓国国土交通部（省に相当）によると、2019 年 1 月から今年 2 月までの 5 年間で国土交通部の瑕疵審査紛争調停委員会は、年平均で約 4300 件の瑕疵紛争事件を処理した。このうち実際に瑕疵と判定された割合は全体の 55%（6483 件）だった。内訳は主に、機能不良（10%）、亀裂（9.1%）、隙間や脱落（9.1%）、結露（7.5%）、漏水（6.1%）などだった。

（朝鮮日報）

## 8. ■またキムチ冷蔵庫火災…夜中にマンション住民約 100 人緊急避難 2024 年 5 月 17 日

[https://www.chosunonline.com/site/data/html\\_dir/2024/05/17/2024051780053.html](https://www.chosunonline.com/site/data/html_dir/2024/05/17/2024051780053.html)

### 概要

①ある家電メーカーのキムチ冷蔵庫が火災の原因として指摘され、リコール（製品回収）が行われています。昨夜、このメーカーのキムチ冷蔵庫付近から火災が発生し、マンション住民約 100 人が緊急避難しました。

②昨夜 9 時 20 分ごろ、27 階建てのマンションの 11 階から出火しました。人命にかかわる被害はありませんでしたが、夜中に住民約 110 人が緊急避難を余儀なくされました。

③警察と消防当局は 20 年前の韓国家電メーカー「WINIA（ウニア）」製ふた型キムチ冷蔵庫の近くから火が出たとみて、該当の製品がリコール対象になっているかどうかを確認中です。同メーカーが作ったふた型キムチ冷蔵庫は以前から何度も出火原因だと指摘されてきました。昨年までで 540 件の火災が発生しており、同メーカーは 2005 年 9 月以前に生産された 278 万台についてリコールを進めています。ですが、その多くはまだ回収できていません。同メーカーでは「出火原因がキムチ冷蔵庫にあるかどうか、この製品がリコール対象なのかどうかを確認した上で、追加賠償などの措置を取る」としています。（TV 朝鮮「ニュース 9」より）

## 7. ■ハノイ：マンションの部屋数・面積による定員規定を公表 2024 年 5 月 31 日

<https://www.viet-jo.com/m/news/social/240530195342.html>

### 概要

①ハノイ市人民委員会は、市内の集合住宅の人口目標を算定する方法に関する決定を公表 6 月 10 日に発効となる。

②詳細設計や建築設計の計画を行う際、物件の部屋数や面積に従い、プロジェクトの居住定員を確定して計画を立てなければならない。

◇寝室 1 部屋・面積 25m<sup>2</sup> 以上 45m<sup>2</sup> 以下：1 人

◇寝室 2 部屋・面積 45m<sup>2</sup> 超 70m<sup>2</sup> 以下：2 人

◇寝室 2 部屋・面積 70m<sup>2</sup> 超 100m<sup>2</sup> 以下：3 人

◇寝室 3 部屋以上・面積 100m<sup>2</sup> 超 125m<sup>2</sup> 以下：4 人

◇面積 125m<sup>2</sup> 超：5 人

②社会住宅(低所得者向け)としての集合住宅の居住定員は以下の通り。

◇寝室 1 部屋・面積 25m<sup>2</sup> 以上 40m<sup>2</sup> 以下：1 人

◇寝室 2～3 部屋・面積 40m<sup>2</sup> 超 55m<sup>2</sup> 以下：2 人

◇寝室 2～3 部屋・面積 55m<sup>2</sup> 超 70m<sup>2</sup> 以下：3 人

◇面積 70m2 超 77m2 以下 : 4 人

## 6. ■ 中国脱出日本に向かう金持ち…日本に住む中国人 6 万人増中央日報 2024 年 5 月 3 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/318214>

### 概要

① 2 日、米紙ウォール・ストリート・ジャーナル（WSJ）の報道を総合すると、中国の金持ちは政治的独裁体制や景気鈍化などに失望してエクソダス（脱出）中だ。この余波が日本の不動産市場にも影響を与えている。

② 自国内の政治や経済状況に不満を抱いたこれら中国人は飛行機でわずか数時間の距離にある日本の都市を好むという。

最近日本の不動産価格は円安によって外国人に手頃な点も彼らに長所として作用している。日本では外国人の不動産購入が比較的容易なほうだ。また、日本語は部分的に漢字を使用していることから相対的に適応しやすいと分析した。

③ これに伴い、日本国内の中国人居住者は昨年末約 82 万 2000 人で前年比 6 万人増えた。投資移民コンサルティング会社「Henley & Partners」が昨年 6 月に発表した報告書によると、中国の高額資産家 1 万 3500 人が当該海外に移住すると予測された。

④ メディアは中国の金持ちが新型コロナウイルス感染症のパンデミック封鎖期間に政治独裁体制に対する挫折感が高まったと分析した。その後移住の波が始まったという。また、最近の経済沈滞と株式市場の不振も影響を及ぼしたとみている。実際、最近中国経済指標が回復動力を失われているという分析が相当出てきた。

⑤ 韓国でも中国人学生誘致のための専門コースができるなど、中国を離れようとする留学生の足も絶えることなく続いている。

中国の「一人っ子政策」により両親と祖父母の全面的な支持を受けて育った彼らは「中国を離れて自由に生きる」という親の意向によって留学を決心するケースが多いという。

⑥ WSJ は米国とカナダ、シンガポールも中国移民者に人気の国家であり、香港居住者は英国に向かうケースが多いと伝えた。

## 5. ■ 年を取ったときに安心 日本の不動産を買い漁る中国の富裕層たち 2024 年 5 月 11 日

[https://courrier.jp/news/archives/364300/#paywall\\_anchor\\_364300](https://courrier.jp/news/archives/364300/#paywall_anchor_364300)

### 概要

① 金属商社を経営する中国出身のハヤシ・トモさん（45）は昨年、東京に移住した。すぐさま日本名を名乗り、湾岸エリアの高級マンションを約 1 億円で購入した。



3月には家族を呼び寄せ、息子2人は日本の小学校に通い始めた。ハヤシさんは東京の高級不動産ブームをけん引し、この都市のあり方を変えつつある多くの裕福な中国人の一人だ。

②中国の専制主義的な政治体制への不満——新型コロナウイルス規制による唐突なロックダウン（都市封鎖）の最中に高まり、その後も膨らむ一方だ——が国外流出に拍車をかけている。中国の景気減速と株式市場の不振も中国を出る動機になっているという。

③ハヤシさんは東京への移住は大変だったと話す。

「しかし私たちは日本が好きだ。食べ物や文化、教育、安全も」。

日本で不動産を購入する多くの中国人と同じく、ハヤシさんも母国の政治について話さないようにしている。中国以外の居住地を求める中国人は日本だけでなく、米国、カナダ、シンガポールにも流入している。一方で、香港の住民は英国に向かうことが多い。ただ飛行機で中国から数時間の距離にある日本の都市は、裕福な中国人にとっては有力な移住先だ。円安のおかげで外国人にとっては日本の不動産価格は安く、外国人による不動産取得もそれほど難しくない。日本語の表記の一部には漢字が使われているため、来日したばかりでもなんとかなる。

④ヘンリー・アンド・パートナーズが昨年6月に公表した世界の移住動向に関する報告書によると、2023年の中国人富裕層の純流出数は推計1万3500人で、中国は国別の純流出数でトップだった。

⑤日本に居住する中国人は昨年末の時点で約82万2000人に上り、前年比6万人増と近年で最大の伸びを記録した。中国生まれで日本国籍を取得した、東京で不動産仲介業を手掛ける折原理氏は、主に中国人の不動産購入者のおかげで、売上高がコロナ前の2019年と比べて3〜4倍になったと話した。「以前と違うのは長期ビザを取りたいという人が多いことだ」と折原氏は話した。

⑥不動産登記簿によると、ハヤシさんが住む48階建てのマンションの同じ階では、約3分の1の住居が中国系の名前を持つ個人か、代表者が中国系の名前を持つ企業の所有となっている。東京湾岸の高層マンションが林立するこの地区の人々によると、マンションの住民は大抵、4分の1かそれ以上が中国人だ。

⑦ハヤシさんは現在住んでいるマンションを中国人の友人から勧められたという。

広さが約60平方メートルで寝室が二つある。価格は、出身地の中国・深センを離れたあと短期間暮らした香港と比べて手頃だという。ハヤシさんによると、マンションの価格は既に10〜15%程度上昇している。

⑧業界データによると、2023年の東京23区の新築マンション平均価格は1億1483万円と前年から約40%上昇した。市場観測筋によると、自国の市場の大幅な落ち込みを懸念している中国富裕層にとって魅力的な新築物件が大量供給されたことが、価格上昇に影響したという。

⑨不動産仲介業者によると、中国人はリゾート物件の購入にも積極的だ。

昨年にはスキー場に近い北海道・富良野の住宅用地の価格が28%上昇、全国で最大の上昇率を記録した。地元の仲介業者の石井秀幸氏によると、中国本土や香港、シンガポールの中国人富裕層が別荘を探しているという。「五星紅旗（中国の国旗）を引き連れて赤い津波がやってくる」と石井氏は話した。

⑩日本に移住してマンションや家を購入したいと考えている中国人は概して、二つの課題に直面する。

日本への資金の持ち込みとビザの取得だ。

中国は住民が国外に持ち出せる金額を制限しているが、日本で不動産を購入する多くの中国人は国外で事業を展開する企業を経営していたり、国外に投資資産を保有したりしている。折原氏の顧客は大抵、香港やシンガポールに銀行口座を持ち、そこから送金できるという。

例外もあった。約 3000 万円の物件を購入したある顧客は友人や親族を動員し、数カ月かけて少しずつ現金を運んだという。

⑪ビザについては、日本に事業を営むための施設が確保されており、2 人以上の常勤職員がいるか、資本金または出資総額が 500 万円以上の事業を経営または管理する人は経営・管理ビザを取得できる。

⑫ビジネス・技術・学術分野の高度専門職向けのビザを取得する中国人もいる。ソフトウェアエンジニアなど技術分野の高度専門職ビザを持つ中国人は 2019 年から 2023 年にかけて 30%増加し、1 万人を超えた。高度専門職ビザの保有者は、年収や学歴の高い人が優遇されるポイント制に基づいて、早ければ 1 年で日本の永住権の申請資格を得られる。

東京でビザコンサルタントをする中国出身の王云氏は顧客のほとんどが中国人で、上海や北京など大都市出身の 30 代後半から 50 代の経営者や企業幹部が多いという。

⑬日本に住み始めると、多くの人が日本の法定記録上を含め、日本名を使う。

中国名を日本語読みにする人もいれば、全く新しい名前を選ぶ人もいる。日本名を使えば日本人とやり取りする上で便利というだけでなく、まだ家族が残る中国で注目を避けることができる。中国当局は国民が資産を国外に持ち出すことに難色を示す傾向があり、日本名の使用が助けになる可能性がある。

⑭微博や小紅書、微信などの中国で人気のソーシャルメディアプラットフォームでは、日本の不動産の購入の話が飛び交っているが、検閲も行われている。ウェイボーは政府の規則を理由に、「中国の投資家が住宅を購入するために東京に殺到している」という意味のハッシュタグによる検索をブロックしている。ただハッシュ記号なしでこの話題を検索することは可能だ。

⑮中国にルーツを持つ東京の不動産仲介業者、水神怜良氏は中国人の不動産購入者絡みの新規ビジネスに対応するため、現在のスタッフの数を 5 年で今の 3 倍の 300 人に増やしたいと考えていると話した。現在、300 人が働くことができる新しいオフィスビルを建設している。

⑯水神氏の顧客の一人の 42 歳の中国人男性は英国で教育を受け、中国と米国で飲食店事業を立ち上げた。コロナ流行後から暮らしていた中国を出ると決めたとき、日本を選んだのは米国よりビジネス環境がいいと考えたからだ。昨年、男性は米国事業の売却資金で東京の中心部にマンションを購入した。男性は日本で食品商社を開業し、中国系米国人の妻と 4 歳の息子と共に日本に移住するためのビザを申請すると話した。

⑰東京では最近のある朝、湾岸エリアのマンションを購入したハヤシさんが 9 歳と 7 歳の息子が日本語と英語をオンラインで学習するのを手伝ったり、外で遊ぶ 2 人を見守ったりと忙しくしていた。妻は、卒業まで中国で高校に通う 15 歳の娘に会うため、一時的に帰国していた。

⑱ハヤシさんは長期間、日本で暮らすつもりだと話した。

日本の魅力の一つは高水準の医療だと言い、年を取ったときに助かるだろうと考えている。昨年日本に納税していることに言及することも忘れなかった。高度専門職ビザを持つハヤシさんは「4~5 年で永住

権を取得したい」と話した。

(ウォール・ストリート・ジャーナル)

#### 4. ■ 中国で不動産バブル崩壊の後始末が遅れている根本原因 PRESIDENT2024 年 5 月 22 日

[https://president.jp/articles/-/81730?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail#google\\_vignette](https://president.jp/articles/-/81730?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail#google_vignette)

##### 概要

- ① 中国経済研究第一人者柯隆『中国不動産バブル』（文春新書）の一部を再編集中国の現状を見ると、デベロッパーが経営難に陥っているのは明らかだが、大規模な倒産には至っていない。だから、一部の人には不動産バブルが崩壊していないように見えるのだろう。気をつけるべきなのは、デベロッパーの多くが政府による救済を待っている最中だということだ。政府が救済に乗り出せば、倒産を免れる。逆に政府が救済しなければ、不動産デベロッパーと下請け企業などは連鎖倒産してしまい、中国経済は一気にクラッシュしてしまう。今はその瀬戸際に差し掛かっているところだ。
- ② 一部の個人はすでに住宅ローンを予定通りに返済できなくなっている。中国にいる友人に確認してもらったところ、個人は家を売りに出たくても、地方政府が決めた価格より安い価格で売ることが認められていない。ガイドラインに沿った価格を設定して売りに出しても、ほとんど売れないといわれている。多くの個人にとって住宅ローンの返済が難しくなっても、家を売って損切りすることすらできない状況になっているのだ。若者の失業率の急上昇も、個人の住宅ローンの延滞の要因で、銀行に差し押さえられ競売に出されている物件が急増している。
- ③ 中国の不動産バブルが崩壊して、もっとも焦るのは地方政府のはずである。これまで土地使用権を払い下げることで、多額の財源を手に入れていたからだ。その財源の一部は地方政府が管轄する年金などの社会保障基金に注入された。中国は日本以上に高齢化のスピードが速い。社会保障基金は全国一律のプールではなくて、各々の地方政府が管轄しており、それぞれ独立したプールになっている。保険料も徴収されてはいるが、必ずしも十分ではない。とくに経済発展が遅れている地方では、土地財政からの補填が必要不可欠である。不動産バブルが崩壊して、地方政府の財源が枯渇し、それによって一部の年金生活者は年金難民になる可能性がある。
- ④ 中国は民主主義国ではなく、選挙も実施されていない。したがって、救済策の透明性がほとんど担保されていない。弱者が優先的に救済されることも期待できない。結論を先に言えば、中国で優先的に救済されるのは政府にもっとも近い企業や団体であろう。その次に、救済しなければ政府にとって大きなトラブルになると考えられる企業や個人が優先的に救済される。

- ⑤中国は民主主義国ではないため、政府は多くの利益集団とバーゲニング（交渉）しないとイケない。たとえば、政府がデベロッパーの経営に不正があると察知していても、単純に法に基づいて対処できないケースが少なくない。大手デベロッパーの関係者は、共産党中枢と目に見えない複雑な人脈を持っていることが多い。ふいにデベロッパーを処罰すると、返り血を浴びることがあるのだ。
- 反対にほかの政府機関から当該デベロッパーを救済するよう圧力をかけられることも考えられる。したがって、債務超過に陥ったデベロッパーを処分する際、資産査定よりも重要なのはその複雑な人脈を調べることだ。いきなりその経営責任者を拘束して裁判にかけた場合、政府にとって都合の悪いことを語られる心配がある。
- ⑥どのデベロッパーを救済するか、あるいは救済しないかを線引きする作業が重要になっている。しかし、李強りきょう国務院（政府）は 2023 年 3 月に始動したばかりで、政策の決定と実行について模索しているゆえにスピード感がない。
- ⑦これまで多くの地方政府は、不動産バブルのさらなる膨張を警戒して需要を抑制する政策を講じてきたが、2023 年からは需要抑制政策を撤廃ないし緩和する方向へ方針転換している。
- 地方によって内容は異なるが、具体的に、
- (1) 住宅購入制限の完全撤廃
  - (2) 住宅購入制限の部分的緩和
  - (3) 住宅ローン借入制限の完全撤廃
  - (4) 住宅ローン借入制限の部分的緩和
  - (5) 住宅価格制限の緩和
- などである。
- ⑧そもそも中国は貯蓄率の高い国である。金融市場を管理する法制度が整備されておらず、安心して投資できる金融商品も少ないからだ。中国では金の現物を買って家においておく伝統があるが、その金を大量に買って貯め込むことは非現実的である。結局、富裕層の多くは不動産投資を選好することになる。2 戸目、3 戸目とマンションを購入して、値上がりするのを待ってから売るといってもっとも古典的な投資を手掛けてきた。こうしたなかで不動産価格は急騰してバブルとなった中国の貯蓄率は GDP の 40%を超えているが、その多くが不動産市場に流れている。
- ⑨中国の金融仲介は国有銀行を軸に行われているが、国有銀行は効率も業績も悪いため、リターンを求め家計にとって銀行に預金することは魅力がない。
- 結局、人々はより高いリターンを求めて金や不動産などの投資に走ったのである。コロナ禍前から世界の金価格が急上昇しているのは中国人の投資と無関係ではない。
- 日本でも、10 年前に比べれば、円建ての金価格は倍以上に上昇した計算になっている。

### 3. ■ 便器とベッドがひとつの空間に…上海超小型マンション話題中央日報 2024 年 5 月 3 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/318216>

## 概要

①トイレの便器とベッドが同じ空間にあるマンション物件が登場し、中国上海の高い賃貸料問題に改めて注目が集まった。左側の写真の赤の四角の部分が寝室だ。

②3日、香港サウス・チャイナ・モーニング・ポスト（SCMP）によると、家賃300人民元（約6350円）で取り引きされている上海のあるマンションの賃貸物件は広告を出すや入居者が見つかったと伝えられた。

【写真】ベッドの頭の部分のすぐ横に便器が設置された中国のホテル

③このマンションは約5平方メートルという狭さ、玄関のドアを開けて階段を数段のぼると左側にはトイレ兼寝室に続く扉があり右側には台所があるという構造だ。

寝室はトイレの便器のすぐ後ろにあるが、パティーションはない。寝室に行くためには便器の後方まで姿勢を低くして入らなければならない。またシャワーもついているが、寝室側の壁にかかっているためシャワーを使うと寝具類が濡れてしまう。

④寝室・浴室・台所やリビングなどがすべて含まれたオプションなのに月額約6000円出せば暮らせる破格的な条件というものだ。物件は広告を出した日にする取り引きされた。

⑤メディアは「一般的にワンルーム基準で上海の平均マンション賃貸料は月額約11万円相当で、約2万円以下の家賃の物件が出てくるとすぐに売れる」とし「上海の人口の半分が1カ月平均約13万円程度の収入でウェイター・警備員などサービス職群はこれにも及ばない約7～10万円を月給として受け取っているため」と分析した。

⑥昨年6月には中国でベッドの頭の部分のすぐ横に便器が設置された超小型ホテルが登場した。中国中部河南省の省都・鄭州にあるこのホテルは8平方メートル（2.42坪）の客室を60円で提供している。韓国の考試院のような狭い部屋の中に白のシートでベッドメーキングされたシンプルなシングルベッドがあり、そのすぐ横には便器と洗面台が設置されている。

## 2. ■「台湾」マンション管理は日本と全然違う？ サステナビリティ 2024年5月8日

[https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/column/240508\\_column\\_01?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_id=240510](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/column/240508_column_01?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_id=240510)

## 概要

①本コラムは震災前に訪台し、2024年3月中旬に執筆したものとします。

台湾の街を歩くと、室外機がむき出しで、後から付けられたようないびつな形のベランダ(のようなもの)が各住戸に付けられているマンションを目にする。都市部の街並みは日本と似ている印象を受けるが、ひとつ路地を入ると、日本にはない光景を目の当たりにする。(写真左)各住戸で自由にバルコニーを設置・改造しているマンション、(写真右)室外機がむき出しになっているマンション。

②また、台湾には、建物の上にトタンで部屋が建てられているなど、違法に増改築されている建物も存在している。建築が完了したマンションで、売り出された後にさらに上層階が建設され、2018年の地震によ

って倒壊したことで問題となった事例もある。

③都市部(台北)の居住形態は、アパートやマンション、コンドミニアムが一般的である。

近年では、経済成長に伴い数多くの高級タワーマンションが軒並み建設されているのは日本と同様だ。

④台湾には「マンション法(日本でいう区分所有法)」と「民法物権」に二重規定がある。

「マンション法」では共用部分の改良等に関する規定があり、それによると、バルコニーは共用部分であることから居住者は勝手にリノベーションをすることができない。先程の写真のように、各居住者がバルコニーに鉄格子などを“自由に”設置しているものは、法律制定前に建てられたものだ。法律制定後に建設されている都市部の高級マンションは、日本と同様、居住者がバルコニーを自由にカスタマイズしているケースはなく、植物などが置かれている程度だ。

都市部にある高級マンション 共用部分にジムやプール、サウナがある台湾のマンションは建設された後、「スケルトン」で売り出されることが一般的である。つまり、購入者が間仕切りや水回りなどの内装を自身で設置するということであり、その点においては台湾のほうが内装の自由度が高いことがわかる。

その自由度の高さを楽しめる反面、日本では一般的に行われる雑排水管の一斉清掃などは、台湾では実施されていないという不便さもある。その理由は、内装が各住戸ばらばらであり、住戸ごとに水回りの位置や仕様を確認する際のコストや時間を考えると、一斉清掃は得策ではないのかもしれないからだ。

⑥台湾のマンション修繕に関する考え方は「事後保全」だ。

そのため、日本でいう「長期修繕計画」はほとんど用意されていない。長期的にマンションを維持する計画がないため、日本のように、将来の修繕に要するお金が積み立てられていることもない。

台湾では「何かが起こった」後に対応する事後保全の考え方が一般的で、復旧工事を含めて突貫工事になりがちだ。監視カメラの配線がむき出しで天井から垂れている、といったマンションもあった。

日本と違って「終の棲家」という考え方がないからだろうか、マンションの「将来」よりも「今」を考えた対応が見受けられる。

⑦その考え方は、歴史的背景が関係しているのかもしれないと予想する。

というのは、台湾はオランダが占領して以降、数国に攻められた歴史があり、また、中国とは長い間緊張状態が続いている。いつ、何時、自分たちの国が他の国の影響を受けるかもしれないという意識から、国民は「住まい＝長い安定」といったような考えにならないのかもしれない。しかし、「今」だけを考えて管理が行き届かない状況が続けば、建物や設備の高経年化は当然進み、より一層深刻な問題になってくるのは火を見るより明らかだ。「今」だけでなく「将来」を考えて、建物を管理していく必要があることを改めて痛感する。

⑧訪れたマンションでは、配送に使われる梱包材を回収するボックスをエントランスに設置していた。梱包材のビニールやプラスチックを回収し、リサイクル業者にまとめて引き渡して再利用する、という取り組みが行われているのだという。

また、マンションのエントランスロビーには、SDGs や環境に関する取り組みを表彰する楯や賞状が飾られており、日本よりも SDGs に積極的な印象を受ける。

エントランスロビー飾られた表彰状

⑨環境に関する取り組みが活発な背景には、行政による「優良マンション認定」という制度があるからだ。

管理状況等を総合的に判断した認定が行われ、インセンティブが支給される。その評価項目の中に「環境への取り組み」が入っている。

つまり、日本でも「マンション管理適正評価制度」において、「環境に関する取り組み」を評価する指標を入れることで、マンションごとに環境に配慮した取り組みが促進される可能性がある。（諸富 敬侑 大和ライフネクスト）

## 1. ■アメリカ便り(第三十八歩) 米テキサス 谷 景太 2024年5月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/tani\\_mag38/](https://www.mansion-consulting.co.jp/tani_mag38/)

### 概要

①最近、影の需要 shadow demand そして影の供給(在庫) shadow supply という言葉を目にしました。要するに家を買いたいけれども、時期を待っている人たちそして、家売る準備はできているけどまだ売らない人たちがたくさん存在しているということです。潜在的なポテンシャルを持つ住宅市場の将来についての質問に、多くの専門家たちが、「住宅不足の最中であって、市場の暴落は起こりにくい」と異口同音に答えているのも頷けます。

②全米で一番住みやすい街ランキングで常連のポートランドという街がオレゴン州にあります。この街も毎年人口が増えていることで知られていますが、テキサス州とは全く状況が違っています。ここは、「全米で最も環境にやさしい都市」、「全米で最も美味しいレストランが集まる都市」、「ベストデザイン都市」のランキングでも上位を占めているとのこと。これらが人を集める要因のひとつになっているということで、テキサス州よりも魅力を感じてしまいます。

③この街は、自治体がしっかりと地元の住民と協力しながら、地産地消スタイルをとっていて、大手チェーン店が少なく、屋台村（フードカート）

<https://www.travelportland.com/culture/food-cart-pods/>

やカフェがあちこちにあったり、サードウェーブコーヒー（高品質なコーヒー豆の素材の味わいを活かす浅煎り焙煎）の発祥の地というのも納得です。（米テキサス 谷 景太）

以上