

**【岩見守和】**

# マンション関係記事

**2024年10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

10. ■ マンション近くで不審車の職務質問→強盗予備2人を逮捕 RKB 毎 2024年10月1日
9. ■ 合鍵使って入る姿が…女性のマンション一室侵入男逮捕 2024年10月1日
8. ■ マンションゴミ捨て場指定外ごみ袋捨て注意逆上暴行 23歳男逮捕 2024年10月2日
7. ■ タワマンで高級腕時計窃盗 隣部屋に住む53歳男逮捕 横浜 2024年10月2日
6. ■ マンションに不法残留者29人住ませた男ら書類送検 家賃狙い 朝日 2024年10月10日
5. ■ 神戸市マンション廊下に侵入 家財道具置き寝泊まり53歳男逮捕 2024年10月13日
4. ■ 松山マンション ベランダから知人女性の下着窃盗逮捕 2024年10月11日
3. ■ 合鍵で同じマンションの部屋から通帳や印鑑盗み逮捕 カナロコ 2024年10月25日
2. ■ マンション高層階でも油断できない驚きの手口 TBSテレビ 2024年10月25日
1. ■ ホテル最上階で大規模大麻栽培 末端価格4500万円相当 日テレ 2024年10月24日

### 事件 事故

2. ■ 新潟市中央区のマンション駐車場で20～30代女性が死亡、転落か 2024年10月3日
1. ■ 福岡市マンション敷地内に女性2人が倒れ 1人死亡1人意識不明 2024年10月29日

### 火災

10. ■ 「保険料が払えない！」直近5年で最大4割アップの火災保険 2024年9月30日
9. ■ マンション1階部分で火事 20代男性けが 東京・板橋区 2024年10月5日
8. ■ 高層マンション11階出火 70代女性搬送 大阪市北区 2024年10月10日
7. ■ 通報は焦げ臭い→現場確認「カレーのにおい」 札幌市マンション 2024年10月14日
6. ■ マンションで火事 女性搬送も死亡確認 江東区 日本テレビ 2024年10月25日
5. ■ 伊丹のマンションで火災、14階一室の45㎡焼く 住人3人は無事 2024年10月24日
4. ■ 6階建マンション火事 3階一室焼け男女2人命に別条なし 名古屋 2024年10月24日
3. ■ 自殺の可能性も…マンションの一室で火事 住人の45歳女性死亡 2024年10月25日
2. ■ 小田原のマンションで火事、焼け跡から1人の遺体 神奈川新聞 2024年8月19日
1. ■ 大和のマンションで火事、住人男性やけど 神奈川新聞 2024年10月21日

### 災害 防災

3. ■ 分譲タワマン「耐震診断」申請が“ゼロ”の大問題 アエラ 2024年10月3日
2. ■ 都心高層マンションで地震に備え…実践的な防災訓練 日テレ 2024年10月13日
1. ■ マンション住民への説明会再要望回答は【愛媛】 2024年10月22日

### 行政の動き

2. ■ 修繕・清掃、過度な高額発注防止 マンション関連法改正へ—時事 2024年10月20日

1. ■ 東京都、置き配推進へ補助事業追加募集…宅配・通販事業者対象 2024年10月10日

## 管理

8. ■ 「第三者管理方式」は管理会社を儲けさせるだけ 伊藤 歩 : 2024年10月23日
7. ■ 管理組合の役員に報酬を出す 廣田信子 2024年10月
6. ■ マンション管理費値上げ、平均値3割増 相談は過去最多 朝日 2024年10月13日
5. ■ マンション相談過去最多 タワマン管理費値上げで管理会社へ反発 2024年10月13日
4. ■ 特別寄稿 マンション管理士「管理組合を共同運営する会」スタート 2024年10月
3. ■ 特別寄稿 ～管理費等を滞納した区分へのアプローチから解決まで～ 2024年10月
2. ■ 20年以上マンション管理費値上げなし 住人が持ち回りで掃除 2024年10月18日
1. ■ マンション「第三者管理」とは？特徴と注意点を解説 大林 早紀 2024年10月23日

## タワマン

5. ■ 一部の高齢住人が猛反対 タワマン資産価値が落ちる原因は？ ENCOUNTER2024年10月1日
4. ■ 各地で“老朽化”が進むタワマンに住民が悲鳴 週刊SPA！ 2024年10月
3. ■ 晴海フラッグの過剰供給でタワマン暴落は大ウソだった…長嶋 修 2024年10月7日
2. ■ “タワマン配達”の困惑ルール「まるでダンジョン」東洋経済 2024年10月15日
1. ■ 「タワマン」の悲惨なリフォーム現場 長嶋 修 2022年10月17日

## 建て替え

4. ■ 老朽化マンションの建て替え負担は「1世帯あたり」1941万円！ 2024年10月5日
3. ■ 限界マンションに建て替えの壁 白金のタワマンの裏側 朝日 2024年10月5日
2. ■ 神戸御影の建て替え70戸が竣工 旭化成不レジ・近鉄不動産 2024年10月9日
1. ■ 老朽マンション“99%立て替え困難” 2024年10月23日

## 団地再生等

5. ■ 団地「若返り」貢献 無印リノベが若年層にウケている納得の理由 2024年10月6日
4. ■ 高齢化進む花見川団地の商店街を大規模リノベ！ 新店も続々、 2024年10月16日
3. ■ 高台の団地から姿を消す路線バス 住民に急勾配の地獄坂が待つ 2024年10月15日
2. ■ 人口減る多摩、増える千里ニュータウン興亡盛衰「鉄道」が決め手？ 2024年10月27日
1. ■ 官民共創で住宅団地再生を推進 地域再生法がターニングポイント 2024年10月30日

## 裁判 法律

2. ■ マンションと法 区分所有法制の見直しⅢ 弁護士 豊田 秀一 2024年10月
1. ■ 個人所有の区分マンションの建物だけを法人に売買できる？ 2024年10月25日

### 空き家問題

1. ■ 空き家総数が 30 年間で 2 倍に増加 新潟日報 2024 年 9 月 26 日

### 景観問題

2. ■ 松江城より高い高層マンション建設問題 景観条例の改正可決 2024 年 10 月 1 日
1. ■ 松江市長が事業者との 5 度目の交渉も決裂 計画変更応じられない 2024 年 10 月 4 日

### 民泊

1. ■ 民泊業界に 100 億円の投資マネーが流入、政府系「民泊ファンド」誕生楽待編集部 2024 年 10 月 30 日

### 超高級老人ホーム

4. ■ 入居金最高 4 億円超え超高級老人ホームの実態 集英社オンライン 2024 年 10 月 20 日
3. ■ 超高級老人ホーム「熱海レジデンス」(仮名) 集英社オンライン 2024 年 10 月 21 日
2. ■ ルポ 超高級老人ホーム 集英社オンライン 2024 年 10 月 21 日
1. ■ ルポ 超高級老人ホーム 集英社オンライン 2024 年 10 月 20 日

### その他

9. ■ マンションの直床と二重床は何が違う? 見分け方も解説 2024 年 10 月 3 日
8. ■ スラブ下の排水管、戸当たり 2 3 0 万円かけて改修 廣田信子 2024 年 10 月 15 日
7. ■ 区分所有者の自覚と未来を考える大切さ 廣田信子 2024 年 11 月 1 日
6. ■ 新評価制度、富裕層にとって大痛手の現実【相続専門税理士解説】2024 年 10 月 16 日
5. ■ マンションの仕組み 花鳥風月 / マンションの植栽効力 2024 年 10 月
4. ■ 橋本ドン 一人の迷惑が、周りの人に大きな影響を与えます! 2024 年 10 月
3. ■ マンション住民 60% 超永住したい 一方隣人トラブル増加の実態 2024 年 10 月 24 日
2. ■ 「軍艦島」を三菱は 20 億円で買い取った…炭鉱島の知られざる歴史 2024 年 10 月 20 日
1. ■ 軍艦島炭鉱労働者の島「6 畳+4 畳半」で家族 8 人の暮らし PRESIDENT2024 年 10 月 20 日

### リゾートマンション 別荘

3. ■ リゾマン安くても実は定住目的で買ってはいけないワケ 松本洋 2024 年 10 月 25 日
2. ■ 軽井沢の別荘を買って家族がバラバラになった、悲しい末路 2021 年 10 月 19 日
1. ■ リゾマン別荘使用と定住目的 それぞれの言い分に翻弄…松本 2024 年 10 月 25 日

### 購入 売却

12. ■ 大阪市内は平均 6000 万円!? 昨年度比 4 3 % アップの理由は 2024 年 10 月 22 日
11. ■ なぜ新築マンション離れが起きているのか…ステルス値上問題 2024 年 10 月 6 日

10. ■億ションが全国に波及する理由 LIFULL HOME'S PRESS 時事解説 2024 年 10 月
9. ■天井からの水漏れ…物件所有後の大規模修繕費 2,500 万円 2024 年 10 月 11 日
8. ■新築マンションの魅力が大きく減退している価格面以外の理由 2024 年 10 月 14 日
7. ■管理組合総会「中国語にして」との要求も…楽待編集部 2024 年 10 月 18 日
6. ■東京 23 区のペアローン利用率、10 年で 3 倍に 22 年ピーク 2024 年 10 月 28 日
5. ■住宅ローン金利上昇で登場「パワーファミリー」の正体 山下 2024 年 10 月 27 日
4. ■資産性の高いマンション見極める最大のポイントは…2024 年 10 月 21 日
3. ■中古のタワマン購入を検討中です。価値は下がりにませんか？西山広高 2024 年 10 月 18 日
2. ■資産価値が下がりにくいマンションの特徴とは？ アットホーム 2024 年 10 月 31 日
1. ■在日外国人が語る、日本で物件を購入する利回り以外の魅力 楽待編集部 2023.12.14

#### 販売動向

3. ■首都圏マンション、9 月発売は 13.7%減 6 カ月連続で前年割れ 2024 年 10 月 21 日
2. ■東京 23 区の上半期マンション価格 1 億円超 2024 年 10 月 21 日
1. ■東京 23 区新築マンション価格 1 億 1051 万円過去最高販売個数 3 割減 2024 年 4 月～9 月

#### 業者の動き

4. ■地域新聞社、富裕層マンション限定ポスティング事業を開始 2024 年 10 月 4 日
3. ■日本初世田谷区に省エネ最上級マンション 光熱費年間約 16 万円削減 2024 年 10 月 4 日
2. ■外装改修の新たな潮流 高耐候の付加価値提案 2024 年 10 月
1. ■駐車場 1 台分スペース設置可…ミニランドリーマンション出店狙う 2024 年 10 月 29 日

#### 海外

7. ■生まれてすぐにマンションを貰う…息子の代わりに孫に贈与 = 韓国 2024 年 10 月 13 日
6. ■ソウルのマンション取引量、前月 5979 件→1479 件に急減…なぜ？ 2024 年 10 月 07 日
5. ■E V 火災でベンツオーナーが集団訴訟「バッテリー情報偽った」 2024 年 10 月 10 日
4. ■E V バッテリー情報公開 勧告から義務へ = 韓国政府 2024 年 9 月 6 日
3. ■売れないタワマン抱えた地方から減んでいく…習近平の三重苦 2024 年 10 月 21 日
2. ■6000 万戸もの「売れ残りタワマン」に習近平主席もお手上げ…2024 年 9 月 30 日
1. ■動画 信じられない景色 NY の 230 億円マンションのぞいたら…2024 年 10 月 28 日

---

## 犯罪

---

### 10. ■ マンション近くで不審車の職務質問→強盗予備2人を逮捕 RKB 毎 2024年10月1日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1461553?display=1>

#### 概要

- ①福岡市博多区のマンションに侵入して金品を奪い取る機会をうかがったとして、20代の男2人が強盗予備の疑いで逮捕されました。男らが乗っていた車からは、覆面やボールが押収されています。
- ②福岡市博多区中州に住む無職（24）、福岡県大野城市若草に住む契約社員（23）

### 9. ■ 合鍵使って入る姿が…女性のマンション一室侵入男逮捕 2024年10月1日 [https://www.htb.co.jp/news/archives\\_28271.html](https://www.htb.co.jp/news/archives_28271.html)

#### 概要

- ①女性の自宅に侵入しようとした疑いでS T Vの番組制作スタッフの男が逮捕・送検されました。合鍵を使ってマンションに入る姿が防犯カメラに映っていた。
- ②S T Vのグループ会社、札幌映像プロダクションの社員は、先月13日札幌市中央区の20代女性が住むマンションの部屋に侵入しようとした疑い。  
エントランスの防犯カメラには、合鍵を使ってマンションに入る容疑者の姿が映っていたということです。
- ③合鍵を使って女性の部屋にも入ろうとしましたが、チェーンロックがかかっていたため未遂に終わったとみられています。容疑を認めている。

### 8. ■ マンションゴミ捨て場指定外ごみ袋捨て注意逆上暴行23歳男逮捕 2024年10月2日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1464671?display=1>

#### 概要

- ①8月6日の早朝、北九州市門司区の路上で81歳の男性に殴る蹴るの暴行を加えてけがをさせたとして、北九州市に住む23歳の無職の男が逮捕されました。  
男がマンションのゴミ捨て場に指定ごみ袋ではない袋を捨てたため被害男性が注意したところ逆上したとみられています。  
北九州市門司区に住む無職（23）です。
- ②8月6日午前6時半ごろ、門司区の路上で81歳の男性に殴る蹴るの暴行を加え顔面打撲などの重傷を負わせた疑いが持たれています。81歳の男性が住むマンションのゴミ捨て場に指定ごみ袋で

はない袋を捨てたため男性が注意したところ容疑者が逆上したということです。

③別のマンションでも住民ではない男がゴミ捨て場に指定ごみ袋ではない袋を捨てるトラブルが発生していて住民が男の車のナンバーを記録していたため容疑者の関与が浮上したということです。

④一部否認しています。

## 7. ■ タワマンで高級腕時計窃盗 隣部屋に住む 53 歳男逮捕 横浜 2024 年 10 月 2 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000375483.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000375483.html)

### 概要

①横浜市のみなとみらい地区にあるタワーマンションの一室で、住人の高級腕時計などおよそ 2300 万円相当を盗んだとして隣の部屋に住む男が逮捕されました。

横浜市西区の会社員（53）は去年 8 月、同じマンションに住む会社役員の男性の部屋で、高級腕時計などおよそ 2300 万円相当を盗んだ疑いが持たれています。

②容疑者は男性の隣の部屋に住んでいて、面識はなかったもののその日、男性の部屋に複数人で集まり酒を飲んでいました。男性が寝たすきに高級腕時計 6 個やプレスレットなど合わせて 34 個を持ち去ったということです。

③否認しています

④ 2 人は同じマンションの住人。

当時、2 人は男性宅で酒を飲んでおり、朝になって男性が気付いた時には腕時計などがなく、男もいなかったといい、男性が署に通報した。

## 6. ■ マンションに不法残留者 29 人住ませた男ら書類送検 家賃狙い 朝日 2024 年 10 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSBB0C2SSBBUTIL00FM.html?ref=smartnews>

### 概要

①不法残留のインドネシア人 29 人を所有するマンションに住まわせたとして、警視庁は不動産会社経営の男性（75）＝茨城県常陸大宮市＝ら 2 人を出入国管理法違反（不法残留）の幫助（ほうじょ）の疑いで書類送検し、10 日発表した。

経営者は「空き室対策のために、オーバーステイと知りながら住まわせていた」と容疑を認めているという。

②インドネシア人らはブローカーから、「不法残留でも住めるマンションがある」と紹介を受け、短期滞在の資格などで入国していた。同庁はこのマンションが不法残留者の受け皿になっていたとみている。

③送検容疑は 2018 年 8 月から今年 7 月、茨城県大洗町の自身が所有するマンションに不法残留のインドネシア人 29 人を住まわせたというもの。これまでに 2100 万円以上の家賃収入を得ていたとみている。住人のインドネシア人について、警視庁と出入国在留管理局は 7 月、出入国管理法違反容疑で一斉摘発していた。

#### 5. ■神戸市マンション廊下に侵入 家財道具置き寝泊まり 53 歳男逮捕 2024 年 10 月 13 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202410/0018224245.shtml>

##### 概要

①マンションの廊下に無断で侵入したとして、兵庫県警兵庫署は 13 日、邸宅侵入の疑いで、住所不定無職の男（53）を逮捕した。

同日午前 2 時半ごろ、神戸市兵庫区荒田町 1 のマンション 5 階の廊下に侵入した疑い。

②同日未明、マンションの住民が「2、3 日前から不審な人がマンション内を出入りしており、今もいる」と署に通報。署員が駆けつけると、通路に衣類や鍋など家財道具が置かれていたという。男は「2、3 日前に住んでいた寮を追い出され、ここで寝泊まりしていた」と説明しているという。

#### 4. ■松山マンション ベランダから知人女性の下着窃盗逮捕 2024 年 10 月 11 日

<https://www.ebc.co.jp/news/data/index.asp?sn=EBC2024101118130>

##### 概要

①愛媛県松山市にあるマンションのベランダに侵入し、知人の女性が干していた下着を盗んだ疑いで、20 代の男が 11 日に逮捕されました。否認しています。

松山市平和通に住む無職の男（22）です。

②今年 7 月 18 日午後 10 時頃から翌日午後 9 時までの間、松山市内マンションに住む女性（20 代）宅のベランダに侵入し、干されていたブラジャーなど女性用下着 2 枚を盗んだ疑いがもたれています。

女性は男の知り合いで 1 人暮らし。住んでいる部屋は中高層マンションの 2 階以上ということです。

③警察は女性から被害届を受け捜査。男は別の人の住宅への侵入事件で逮捕されていて、警察が余罪を調べていました。容疑を否認していて、警察が侵入の方法などの詳しい状況や動機、余罪などを調べています。

（ニュース KANSAI）

#### 3. ■合鍵で同じマンションの部屋から通帳や印鑑盗み逮捕 カナロコ 2024 年 10 月 25 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1120479.html>

##### 概要

①神奈川県警戸部署は 24 日、住居侵入と窃盗の疑いで、横浜市中区宮川町 3 丁目、会社員の男（50）を逮捕した。

21 日午前 7 時半ごろから 24 日午後 1 時 5 分ごろまでの間、同じマンションに住む地方公務員の男性（35）宅に侵入し、キャッシュカードや通帳、印鑑など在中のクリアケース（約千円相当）を盗ん

だ、としている。容疑を認めている。

②男は何らかの方法で入手した合鍵を使って侵入したとみられ、男性は外出中だった。男が24日夕、同市西区の金融機関で男性の通帳や印鑑を使って現金を引き出そうとした際、窓口で対応した職員が男の言動を不審に思い、110番通報。

駆けつけた署員が事情を聞いたところ、男は「口座の名義人ではない」と認めたという。

## 2. ■ マンション高層階でも油断できない驚きの手口 TBS テレビ 2024年10月25日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1512574?display=1>

### 概要

①セコム担当者は「一軒家だけではなく、マンションにお住まいの方の問い合わせもあり、不安になっているようです」といい、マンション住人の防犯意識が高まっています。

②元神奈川県警 捜査一課長 鳴海達之さんは「マンションで最も警戒すべきなのは空き巣」といいます。

空き巣の認知件数は▼一戸建て住宅 約8000件 ▼マンション・アパートも約3800件あったということです。マンションではトイレなどにある小さな窓や、可動域の狭い、小さい窓から侵入されたケースもあるそうです。

③皆さん通気のために窓を開けていると思いますが、小さい窓というのは壊して、こじ開けて入られてしまいます。「窓を開けていると空き巣に入られますよ」という一つの例として、やはり閉めておくべきだと思います。

④オートロックがついているマンションでも『共連れ』という、住人の後ろにくっついて入ることで、オートロックを突破し、中に入ってしまうケースがあります。

さらには植木や雨どいなどを伝って上に登って、侵入するケースもある。また、立ち並ぶマンションとマンションの狭い隙間を両手足を使ってよじ登り、部屋に侵入してしまうこともあるそうです。

⑤背中をマンション側に、足を反対側のマンション側にくっつけてよじ登っていくようなこともあるということです。鳴海さん：足の力が強いので、そのように登るのが楽だと思います。

⑥上の階の部屋に侵入するため屋上からロープなどを使って侵入する『下がり蜘蛛』という手口もあるそうです。

鳴海さん：「外から見て、明らかにベランダの窓が開いているのは危険です。出かけるときは全部施錠して出かけるのがベストだと思います。」

⑦犯人が外から見て狙いやすい家の特徴はありますか？「明かりが点いていないのに窓が開いている状態です。これからの時期は日没が早くなりますから余計目立つようになります。『下がり蜘蛛』という手口は、作業着姿であれば工事作業に見えます。堂々とやられると盗みに見えないかもしれません。」

鳴海さん：「警察官や盗犯刑事は上を見ることがあるのですが、一般の人は上を見ることがあまりないので高所は盲点だと思います。」

⑧鳴海さんに注意すべきポイントを聞きました。

【最近の空き巣は SNS をチェック】

- ・「旅行中です」は投稿 NG→不在を知らせていることに
- ・「高価なモノの写真」も投稿 NG→家に金目のものがある
- ・写真の解像度を下げる→カギの製造番号が写っていると合鍵の作成が可能
- ・写真撮影時に“位置情報サービス”をオフにする

日比キャスター:「一連の強盗事件では事前に電話をして「検査します」「調査します」と偽って情報を集めていることがありました。SNS も気をつけた方がいいですね。」

鳴海さん:「旅行中です」は間違いなく駄目です。SNS は簡単に使うことができる一方、相手もよく見ているんだということを意識の中に入れておいていただきたいです。

## 1. ■ホテル最上階で大規模大麻栽培 末端価格 4500 万円相当 日テレ 2024 年 10 月 24 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/2d44fd285be546ed87d8fcd191fd1229>

### 概要

①営業中のホテルで、大麻草が大規模に栽培されていました。

押収された乾燥植物片だけで末端価格にして 4500 万円相当になるということです。福岡県北九州市にあるホテルで撮影された写真…並べられているのは、すべて大麻草です。

②ことし 7 月、大麻草を栽培するなどした疑いで逮捕・書類送検されたのは、43 歳の会社役員の男と 43 歳の自営業の男です。2 人はホテルの実質的な経営者と出入りの業者で、従業員のみ出入りが可能な最上階のワンフロアを使って、1 年ほど前から大麻草を栽培していたとみられています。容疑を認めています。

③ホテルからは、大麻草 113 本と大麻を含む乾燥植物片およそ 9 キログラムが押収され、押収された乾燥植物片だけで末端価格にして 4500 万円相当になる。

---

## 事件 事故

---

### 2. ■新潟市中央区のマンション駐車場で 20～30 代女性が死亡、転落か 2024 年 10 月 3 日 <https://nordot.app/1214550728203485856>

#### 概要

- ①10 月 3 日午後 5 時半過ぎ、新潟市中央区米山 3 のマンションの駐車場で女性が倒れていると付近の住民から消防に通報があった。女性死亡が確認された。
- ②マンションは 10 階建て。女性は 20 代から 30 代とみられ、所持品はなかった。同署は女性がマンションから転落したとみて、身元や経緯を調べている。

### 1. ■福岡市マンション敷地内に女性 2 人が倒れ 1 人死亡 1 人意識不明 2024 年 10 月 29 日 <https://news.ntv.co.jp/n/fbs/category/society/fse05f96590f7a426caa3b7115b0f84dff>

#### 概要

- ①29 日午前 0 時半ごろ、福岡市博多区神屋町で通行人から「人が倒れている。飛び降りの可能性がある」と 110 番通報がありました。マンションの敷地内で女性 2 人が倒れているのが見つかり 1 人の死亡が確認されました。2 人とも 20 代くらいの女性だということです。
- ②マンションの高層階から遺書のようなものが見つかり、2 人分の靴が見つかったということです。2 人が飛び降りて自殺を図ったとみての身元を確認するとともに当時の状況を調べています。

---

## 火災

---

### 10. ■「保険料が払えない！」直近 5 年で最大 4 割アップの火災保険 2024 年 9 月 30 日 [https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/83454?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=link&utm\\_content=title](https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/83454?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title)

#### 概要

①“値上げの秋”を迎えている。約 30 年ぶりの値上げで 15～35%の引き上げとなる郵便料金に次いで上昇率が大いなのが火災保険だ。豪雨や強風などによる被害も補償対象となる火災保険は、自然災害の増加を背景に、直近 5 年間で最大 4 割も保険料が上昇することになる。筆者も早速その“洗礼”を受けた。

②議題が管理組合として加入している火災保険の更新に関することだった。

自宅マンションが加入していた火災保険は大手損保のものだったが、保険料（5 年分）の見積もりを取ったところ、5 年前の更新時と比べて 100 万円以上も値上がりしていた。総戸数が 20 にも満たない小規模マンションなので、5 年に 1 度の出費とはいえ、100 万円の負担増は痛い。そこで、ほかの 2～3 社にも照会して、最終的にはほぼ同じ補償内容で 50 万円増におさまる別の損保の保険に加入を決めた。

③急激な値上げの背景には、近年の火災保険料率の“引き上げラッシュ”がある。

住宅や家財を対象にした個人向け火災保険料の目安となる「参考純率（料率算出団体が算出した純保険料率。保険会社はこれを基に算出した自社の純保険料率に必要経費などの付加保険料率を加えて保険料率を決めている）」は、2018 年から 2022 年にかけて 3 回改定されている（2018 年△5.5%、2019 年△4.9%、2022 年△10.9%）。

これを受けて、大手損保の火災保険料も 2019 年 10 月に全国平均 6～9%、2021 年 1 月に同 6～8%、2022 年 10 月に同 11～13%引き上げられた。2023 年には過去最大級となる参考純率の 13.0%の引き上げが発表された。そして、この 10 月 1 日からは大手損保 4 社で全国平均 1 割程度の値上げが実施される予定だ。2019 年以降のトータルでは最大 4 割近い上昇となる。

④火災保険では、火事に限らず落雷やガス爆発、強風、台風、ゲリラ豪雨などによる被害も補償の対象となっており（保険によっては特約扱いとなる場合もある）、10 月 1 日からは保険料の値上げと同時に水災補償の保険料が細分化される。

水災補償の保険料は、水災のリスクの高さに応じて市区町村ごとに 5 段階に分けられることになる。前述した参考純率を基に説明しよう。

⑤M 構造（マンション構造）の建物の場合、最大の引き上げ率となるのは豪雨災害が多発する宮崎県で、最もリスクの低い 1 等地で△20.4%、高い 5 等地だと△29.9%にもなる。

ちなみに東京都は、1 等地が△4.3%、5 等地が△20.2%だ。

リスク細分型は既に自動車保険などで導入されている方式で、被災リスクが高い人ほど保険料が高くなる。

⑥保険制度の根底にあるのは相互扶助の精神だ。

しかし、「地域のリスクは地域でシェアする」方式では、特に人口や世帯数の減少が激しい地方では支え手となる住民の負担が大きくなってしまふ。

⑦米国では2010年代以降、被害総額が10億ドルを超える「ビリオンダラー・ディザスター」が増え、住宅向け保険事業の収支悪化による撤退が相次いでいる。その結果、“火災保険難民”が出てきているというから、リスク細分化程度で済んでいる日本はまだましだという見方もできる。とはいえ、今のペースで火災保険料の値上げが続いていくと、地域によっては経済的負担が大きすぎて加入できない、補償範囲を限定せざるを得ない、というケースも出来しそうだ。

⑧例えば、火災保険に付帯する地震保険の場合、前述したマンション管理組合向け火災保険での付帯率は全国で5割にも届いていない。

実は筆者の自宅マンションも未付帯で、総会では「ただでさえ運営費不足なのに、地震保険など付ける余裕はない」と出席者全員一致であっさり見送られた。

よくよく調べてみると、自宅マンションのマンション管理組合向け火災保険に20数年加入していて、火災保険から保険金が下りたのは強風で窓ガラスが破損した1例のみだった。このまま保険料が上がっていくと、いつかは費用対効果からみて「火災保険など入る必要がない」との意見が出てくるのではないかという懸念もある。

⑥火災保険は「実損払い」が基本で、実際に生じた損害額しか補償されない。

建築資材価格の上昇により住宅の再建費用が高騰する中で、これから火災保険の更新を迎える人は自治体の「ハザードマップ（被害予想地図）」を参考に補償内容を吟味して保険料を抑える工夫が必要になりそうだ。

⑦よく見受けられるのが個人賠償責任補償特約のダブリだ。自動車保険や傷害保険、共済のほか、クレジットカードなどにも付帯が可能となっており、これらで既に加入済みでないか確認したい。

⑧ただし、マンション管理組合向け火災保険の場合、個人賠償責任補償を確保していない居住者や所有者がいる可能性もあり、保険料を節約するために外す場合は慎重な対応が求められる。

もし、専有部分で水漏れなどが起きて他の居住者宅に被害を与えた場合、加害者の住民が個人賠償責任補償保険に加入しておらず、巨額の損害賠償金を払えないといった事態が起こり得るからだ。

⑨保険料のまとめ払いも検討事項になりそうだ。保険期間を最長の5年にして保険料を一括払いすれば、毎年更新の毎月払いよりも1カ月当たりの保険料は安くなる。

⑩また、契約時に「免責金額」を設定すると保険料負担を軽減できる。

免責金額とは、損害発生時に加入者が自己負担する金額を指し、損害額がこれを上回った場合のみ、上回った分の保険金が支払われることになる。

（森田 聡子：フリーライター・編集者）

## 9. ■ マンション 1 階部分で火事 20 代男性けが 東京・板橋区 2024 年 10 月 5 日

[https://times.abema.tv/articles/-/10145785?page=1#google\\_vignette](https://times.abema.tv/articles/-/10145785?page=1#google_vignette)

#### 概要

①4日の午後10時半ごろ、板橋区東坂下のマンションで、「バイク屋で火事だ」と119番通報がありました。火事があったのは12階建てマンションの1階部分で、バイク店が入っていたということです。

②火は約2時間後にほぼ消し止められました。約50平方メートルが焼け、20代の男性1人が逃げ遅れてけがをし病院に搬送されて命に別状はない。

(ANN ニュース)

#### 8. ■高層マンション11階出火 70代女性搬送 大阪市北区 2024年10月10日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_28010.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_28010.html)

#### 概要

①10日午後2時15分ごろ、大阪市北区長柄西1丁目で「ベランダから火が出ている」と消防に通報がありました。23階建てのマンションの11階で、火は約20分後にほぼ消し止められました。

②70代女性が病院に搬送されましたが、意識はあるということです。

#### 7. ■通報は焦げ臭い→現場確認「カレーのにおい」札幌市マンション 2024年10月14日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=45952>

#### 概要

①10月14日午後9時ごろ、札幌市中央区南14条西6丁目のマンションの住民から、「3階付近で焦げ臭い」と119番通報がありました。1階建て。現場には消防車や救急車合わせて14台が出動したうえ、はしご車のかごが10階付近に伸び、あたりは一時騒然となりました。

②火の気は確認されませんでした。消防隊員が現場でカレーのにおいを確認した。

#### 6. ■マンションで火事 女性搬送も死亡確認 江東区 日本テレビ 2024年10月25日

<https://newspicks.com/news/10739891/>

#### 概要

①25日午前1時半ごろ、江東区にあるマンションの3階で、「バンバンという音がして煙の臭いがする」と119番通報がありました。

ポンプ車など20台が出動し、火は4時間ほどで消し止められましたが、この部屋に住む70代とみられる女性が病院に搬送され、その後、死亡が確認されました。

②燃えた部屋の1階上の住人「非常ベルが鳴って部屋出たら煙臭かった。(消防の)『火が出ているんで、避難してください』みたいな話聞こえた」

### 5. ■伊丹のマンションで火災、14階一室の45㎡焼く 住人3人は無事 2024年10月24日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202410/0018263194.shtml>

#### 概要

- ① 24日午前1時50分ごろ、兵庫県伊丹市西台3にある15階建てマンションの14階の一室から出火。
- ② 県警伊丹署の調べによると、リビングの壁や床、家具など約45平方メートルを焼いた。住人3人は避難して無事で、けが人はなかった。

### 4. ■6階建マンション火事 3階一室焼け男女2人命に別条なし 名古屋 2024年10月24日

<https://news.ntv.co.jp/n/ctv/category/society/ct5bced09c9a344ebaa1c02250ada3d0b0>

#### 概要

- ① 24日午前、名古屋市中川区のマンションで火事があり、30代の男女2人が煙を吸って病院に搬送されました。
- 24日午前8時45分ごろ、中川区春田のマンションで、近くに住む人から、「黒い煙が出ている」などと119番通報が相次ぎました。
- ② 消防車など21台が出動し、火は約1時間半後に消し止められましたが、6階建てのマンションの3階にある一室が焼けました。
- ③ 火元の部屋にいた30代の女性と、6階に住む30代の男性が、煙を吸って病院に搬送されましたが、いずれも、命に別条はないということです。

### 3. ■自殺の可能性も…マンションの一室で火事 住人の45歳女性死亡 2024年10月25日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20241027\\_37035](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20241027_37035)

#### 概要

- ① 10月27日午前、岐阜市のマンションの一室で火事があり、この部屋に住む女性が死亡しました。岐阜市葭町4丁目の7階建てマンションの4階の1室で、27日午前10時前、「黒い煙が出ている。焦げ臭いにおいがする」と、近くに住む女性から消防に通報がありました。
- ② 通報からおよそ30分後に火は消し止められましたが、この部屋のクローゼット付近およそ2平方メートルが燃え、住人で職業不詳の45歳の女性が意識不明の状態でも病院に運ばれましたが、その後死亡しました。
- ③ 延焼はありませんでしたが、上の階に住む60代の女性が煙を吸い「気分が悪くなった」と訴え、病院へ搬送されました。警察は死亡した女性が自殺を図った可能性もあるとみて、詳しい出火原因などを調べ

ています。

## **2. ■小田原のマンションで火事、焼け跡から1人の遺体 神奈川新聞 2024年8月19日**

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1103645.html>

### 概要

- ① 19日午前5時ごろ、小田原市寿町1丁目のマンションで「火災が起きている」と近隣住民から119番通報があった。鉄骨3階建ての3階部分にある居室1室を全焼し、焼け跡から性別不明の1人の遺体が発見された身元などを調べている。
- ②この部屋で1人暮らしとみられる40代男性と連絡が取れなくなっている。

## **1. ■大和のマンションで火事、住人男性やけど 神奈川新聞 2024年10月21日**

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1119392.html>

### 概要

- ① 21日午後6時50分ごろ、大和市深見西2丁目の鉄筋コンクリート造11階建てマンションで、7階から煙が出ているのを管理人が発見し、119番通報した。男性（74）方の台所の一部を焼き、男性は手や足にやけどをした。
- ②男性は1人暮らし。「調理をしている最中に眠ってしまった」などと話しているという。

---

## 災害 防災

---

### 3. ■分譲タワマン「耐震診断」申請が“ゼロ”の大問題 アエラ 2024年10月3日

<https://dot.asahi.com/articles/-/235542?page=1>

#### 概要

①「東日本大震災ではエレベーターは止まりましたが、半日ほどで復旧しました。

それ以外の被害は特にありませんでした。

タワマンは、大臣認定を受けた設計でないと建設できません。なので、われわれのマンションは大地震が起こっても安全だと認識しています」首都圏に立つ、あるタワマンの管理組合の理事長。

②では、長周期地震動対策はどうだろうか。

長周期地震動とは、大地震の際に生じる、周期（揺れが1往復するのにかかる時間）が長い大きな揺れのことだ。地盤と高層ビルが共振して揺れ、大きな被害が出ることもある。東日本大震災では、大阪市内の最大震度は3だったが、超高層ビルの上層階では大きな揺れとなり、大阪府咲洲庁舎は天井の落下や床の亀裂など360カ所が損傷した。

③そのため、国は補助金制度を設けて、建物の安全性の確認を推奨している。

硬い岩盤で囲われた「おわん」のような地下構造を持つ平野部に地震波が入ると、岩盤に反射してなかなか弱まらない。東京、名古屋、大阪の大都市はすべてこの地質条件に当てはまる。

④理事長「私は防災についてそれなりの知識はありますが、普通のタワマンの管理組合が住民から『長周期地震動対策』について聞かれても、何のことかわからないと思います」

別の湾岸エリアのタワマンでも、大地震に備えた訓練を毎年実施する。長周期地震動に備えて家具を固定する必要性も住民に「周知している」という。

しかし、国が補助金制度を設けて長周期地震動に備えた建物の安全性の確認を推奨していることは「知らなかった」。

⑤首都圏のタワマンで初めて「長周期地震動対策」の実装を明言したのは、「パークタワー東雲」（東京都江東区）だ。

竣工は2014年。その前年までに首都圏では758棟のタワマンが建てられている。2016年、国土交通省は3大都市圏などの対象エリアを示し、それ以前に設計された超高層建築物について、一定の長周期地震動を考慮して安全確認をするように指導した。さらに、南海トラフ沿いの巨大地震ではより大きな長周期地震動が生じて、損傷が進む可能性があり、必要に応じた補強などの措置を講じることが望ましい、とした。

建物の構造に、揺れに対する余裕が少ない場合、長周期地震動で梁や柱の接合部周辺に損傷が生じる可能性がある。

⑥東京都住宅供給公社は、既存のタワマンについて、「国交省が定めた検証方法に基づき、長周期地震動に対する安全性を確認しております」。

UR 都市機構も「安全性の確認を進めている」という。

⑦ところが、既存の分譲タワマンでは、安全性の確認が一向に進んでいない。

国は超高層ビルの長周期地震動に対する影響検討（耐震診断）や補強工事に対して補助金制度を設けてきた。ところが、いまだに既存のタワマンからの申請は「ゼロ」なのだ。

⑧NPO 建築技術支援協会の小鹿紀英さん。超高層ビルの長周期地震動対策として有効なのは、揺れのエネルギーを吸収する「制震」システムなどの導入だ。

建設業界で長周期地震動が知られるようになったのは、2003年に発生した十勝沖地震からだ。震源から約250キロ離れた苫小牧市内で、大型の石油タンクだけが被災して大火災が起こった。「十勝沖地震の長周期地震動がタンク内の石油の揺れと一致して増幅する『共振』という現象が起きた。これは超高層ビルにも当てはまるので何とかしなければならない、ということで研究が始まった」（小鹿さん）

日本建築学会などの研究で中心となって動いたのは大手ゼネコン5社の委員だった。「すでに多くの超高層ビルが建っており、どう長周期地震動から守るかが課題でした」

⑨13年、日本建築学会は東日本大震災などの長周期地震動のデータを盛り込み、研究成果をまとめた。

その3年後には、国交省は南海トラフ巨大地震による長周期地震動を想定した「設計用地震動」を公表。新規の超高層ビルについてはこれを検討した設計を義務づけたほか、既存の超高層建築物については、この値に基づく安全性の確認を推奨した。従来の設計用地震動（告示波）の継続時間は120秒までだったが、「500秒以上」に延長された。「長周期地震動で気を付けるべき問題の一つは揺れの長さです。

例えば、針金を繰り返し変形させると、ポキッと折れてしまう。同様のことが柱と梁の接合部で起こる可能性がある」

⑩もう一つは揺れの強さだが、国交省が設定した設計用地震動の揺れの強さは、想定されるすべての地震をカバーしたものではないという。「値は揺れの予測値の平均を示したものです。実際の地震の揺れは上回る可能性があるため、良識あるゼネコンは余裕を持たせた設計をします。私が関わった東京都庁の制震改修工事でも、施主との話し合いを経て、そうした設計を心がけました」

⑪東京都庁第一本庁舎の改修では地震のエネルギーを吸収する「ダンパー」を柱の間に94カ所設置した。

屋上に揺れを抑えるTMDと呼ばれる「おもり」を設置する方法もある。新宿三井ビルディングなどの改修で採用された。小鹿さんは言う。

「タワマンの制震改修なら、TMDが適用しやすいのではないのでしょうか。建物内部の住戸にからむ工事が不要なので、生活に大きく影響しません」

⑫「どうすれば状況を変えられるのか。耐震補強のいい技術は開発されているのに」と、小鹿さんは言う。「東日本大震災の際、東京湾岸の超高層マンションは内陸部のものよりも明らかに大きく揺れました」「軟弱地盤の影響」としている。

「南海トラフ巨大地震は近い将来、ほぼ確実に発生するでしょう。東日本大震災を上回る長周期地震動が想定されています。それに備えて既存のタワマンは安全性を確認してほしい」

（AERA dot.編集部・米倉昭仁）

## 2. ■ 都心高層マンションで地震に備え…実践的な防災訓練 日テレ 2024年10月13日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/ab31d95298814a17a3019641361546a2>

### 概要

①東京・中央区の43階建ての超高層マンションでおこなわれたのは、非常階段を真っ暗にしてのぼる体験です。

地震がおきた際、非常用電源は数時間しか稼働しないため、住人は備蓄が無ければ、暗闇の階段を使って水など運ぶ必要があります

②「足元が見えないので、つまずいたりしました」「真っ暗なところを経験しておけたのは良かった」「重たいものこそ、備蓄しておくということなんでしょうね」

さらに玄関前に色の付いたカードを表示して、部屋ごとに住人の安否確認が行われたほか、バルコニーで隣の住居との間を仕切るボードを実際に割ってみる体験もおこなわれました。

参加者「実際の時、慌てていると出来るのか不安になりました」

③マンションの所有会社は、周辺にある高層マンションにも、こうした実践的な訓練を呼びかけて、地域全体で防災力の向上に取り組みたいとしています。

## 1. ■ マンション住民への説明会再要望回答は【愛媛】 2024年10月22日

<https://eat.jp/eat/?ehimenews=202410226467>

### 概要

①7月に松山・城山で発生した土砂崩れで、被災したマンションの管理組合が改めて市に開催を求めている説明会について、市は「現時点での開催は難しい」と回答しました。

②7月の土砂災害では、ふもとにあるマンションに大量の土砂や流木が流れ込んで住民の多くが一時避難生活を余儀なくされたことから、住民側が市に対して原因や再発防止策などについて説明会を開くよう求めました。

しかし、市が原因が特定されていないため説明会が実施できないと先月回答したことから、住民側は改めて今月15日に市長に説明会の開催を求める要望書を提出しました。

③要望は原因究明の調査や分析がどの程度進んでいるか、再発防止に向けた工事の内容やスケジュールの説明など5項目にわたっていて、21日を回答期限としていました。

回答は21日夜に文書であり、災害の原因が特定できておらず、詳細な話ができないことなどを理由に、原因究明や再発防止策を検討する委員会の結論が出た後に「市として判断できるようになってから説明の機会を設けたい」との考えを示しました。

松山市危機管理課は「新たな回答というのはないので要望に沿う形での回答とはならないがしかるべき時期に説明会を開催させていただきたい」などと話していました。

---

## 行政の動き

---

### 2. ■ 修繕・清掃、過度な高額発注防止 マンション関連法改正へ一時事 2024年10月20日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2024101900347&g=soc>

#### 概要

①国土交通省は、マンションの管理組合から理事会業務を委託された会社が、グループ企業などに修繕や清掃を発注する場合、組合の総会で承認を得ることを義務付ける方針を固めた。相場より高い値段での発注を防ぐため、2025年の通常国会への提出を目指すマンション管理適正化法などの改正案に盛り込む考えだ。

②違反した会社に対する監督処分も設ける方針で、違反行為を重ねるにつれて、「指示」「業務停止命令」「管理業の登録取り消し」と処分を重くする方向で検討している。

③近年は、理事会の業務を軽減するため、検討から発注までを管理会社に委託するケースが増えている。この場合、管理会社と修繕や清掃を担う会社が同じだったり同一グループだったりすると、管理会社は「所有者のため費用を抑える立場」と、「会社の利益を優先させて値段を高くした方が良い立場」で、利害関係が対立する「利益相反」が起きる可能性がある。このため、所有者に不利益が生じることを防ぐ措置が必要だと判断した。

④同省は、今年6月にマンション管理に関する指針を改訂。

発注時に組合の承認を得ることのほか、チェック機能を持たせるため外部専門家らを「監事」として置くことや、組合の口座の印鑑は監事が持つことなどを定めた。このうち、発注時の承認は特に重要だと判断し、法律に明記して義務化することにした。

### 1. ■ 東京都、置き配推進へ補助事業追加募集…宅配・通販事業者対象 2024年10月10日

<https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/73774>

#### 概要

①「物流の2024年問題」に対応するため、東京都は10月9日、インターネット通販などの宅配物で生じる再配達削減に向けた啓発活動を行う事業者を追加募集すると発表した。置き配バッグに対して一定額を補助する。

②続きは、通販通信ECMO会員の方のみお読みいただけます。（登録無料）

---

## 管理

---

### 8. ■「第三者管理方式」は管理会社を儲けさせるだけ 伊藤 歩 : 2024年10月23日

[https://toyokeizai.net/articles/-/835017?utm\\_source=author-mail&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=2024-10-23](https://toyokeizai.net/articles/-/835017?utm_source=author-mail&utm_medium=email&utm_campaign=2024-10-23)

#### 概要

- ①今回は大手デベロッパー系管理会社Y社の規約を取り上げる。物件は2020年に竣工した住戸数が1000を超すタワーマンションである。
- ②修繕工事をすればするほどY社が儲かる。  
(この記事は有料会員限定です。)

### 7. ■管理組合の役員に報酬を出す 廣田信子 2024年10月

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12870337732.html>

#### 概要

- ①管理組合の役員に報酬を出すことは管理規約で認められています。  
しかし、報酬を出すとなると、その額に係わらず所得税法上、給与所得となるため源泉徴収の対象となり、その対象者を税務署に届け出る必要があります。実際はあまり見受けません。
- ②管理会社の中には、管理組合は自主的な組織として活動しており、労働とは言えないので、報酬も給与所得に該当しない。そのことは専門家にも確認済みで、役員報酬は雑所得に当たると説明しているところもあります。20万円までなら、申告は不要であるという説明です。実際はこの説明で源泉徴収をしていないケースが結構あると思います。
- ③理事会出席1回に付き「〇円」と決めている、その役職ごとに報酬額を決めているところもあります。  
非常に多くの仕事をする方からみたら、理事会に出てくるだけで報酬をもらえるなんて不公平感を持つ人もいます。源泉徴収というと、それは会社の禁止事項だから役員を辞退したいという方も現れます。役員の成り手不足を何とかしたいと思い提案した「役員報酬の支払い」が、余計、混乱を呼ぶこともあります。
- ④できる限り、役員報酬は、役員として様々なところに出かけたり、自身が作成したものをプリントアウトしたりして費用が掛かってしまう。それを補うためというものであっていいのではないかと思います。  
専門的知識がある組合員が総会で、「管理組合が所得税法違反で指導がはいたらどうするんだ」という議論を吹きかけるのは何のためかと残念です。
- ⑤そんな話をしていたら、現職の理事の方が「だから役員なんて嫌だという人が増えるんだ。そんなことを言うんなら第三者管理にした方がいいという気になる」といわれた声が耳から消えません。

## 6. ■マンション管理費値上げ、平均値 3 割増 相談は過去最多 朝日 2024 年 10 月 13 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSB751B3SB7ULLI00RM.html?ref=smartnews>

### 概要

①公益財団法人のマンション管理センターによると、分譲マンションの住民、管理組合、管理会社などから寄せられた相談数は 2023 年度、1 万 4253 件に上り、過去最多となった。

管理費の値上げや管理組合の理事長、管理会社への不満などに関する相談はここ 5 年で増えているといい、

②「管理費の値上げについて臨時総会が開かれるが、通知書に具体的な値上げに関する金額の説明がない」

「管理費の値上げを理事会が検討しているが、節約を考えないで管理会社の言いなりだ」

「管理費会計が赤字となり、管理費の値上げを考えているが、マンションの管理費の平均額などを調査した資料はないか」

「管理費の値上げを理事会決議で決めてしまった」

③トラブルの背景にあるのが、マンション管理費の、値上がりだ。

さくら事務所が中央、港、渋谷、新宿、目黒、世田谷、江東区など都心の 9 区にある三井、三菱、野村、住友、東急など大手ディベロッパーのマンションを調べたところ、17 年から 23 年までの 7 年間で新築マンション管理費の平均値が 3 割、値上がりした。

物価高に伴い、警備や清掃など様々なメンテナンスにかかる人件費が高騰しているためだ。

土屋輝之さんは「管理会社が清掃、警備などを業者に発注する時、手数料を上乗せするので費用が高くなり、住民らが理解を示さず、トラブルになるケースが最近、多い」と話す。

④土屋さんは「値上げを容認できないのであれば、管理会社を変える手もあるが、物価高で事情はどこも同じと思う」とした上で、管理会社は管理委託費の内訳などを明朗会計にする努力も必要とアドバイスする。「管理委託費を少しでも安くしたいのであれば、管理組合が自主管理するという手もある。

ただ、マンションの質を保つには、相応の管理コストがかかる。住民側と管理会社がよく話し合い、互いに歩み寄りしかありません」

## 5. ■マンション相談過去最多 タワマン管理費値上げで管理会社へ反発 2024 年 10 月 13 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSB32PCSSB3ULLI00FM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

### 概要

①価格高騰が続く都心のマンションで、メンテナンスの費用として住民が負担する「管理費（管理委託費）」の値上げが相次いでいる。管理費をめぐる住民や管理組合、管理会社が絡んだトラブルになる事例も後を絶たない。

②東京都江東区、東京湾が見渡せる地上 43 階建てタワーマンション（約 800 戸）で起きたケースを

取材した。

このタワマンは約 15 年前に大手不動産会社が開発、分譲した。警備員が常駐する豪華なエントランス、コンシェルジュがいるフロント、イタリア製の高級ソファなどが配置された共用部の床はピカピカに磨き上げられている。タワマンの中上層階の平均販売価格（70㎡以上）は今でも1億～2億円と資産価値も高い。メンテナンスは、大手不動産の子会社の管理会社が委託されている。

③今年5月末に開かれたマンション管理組合の総会で住民から疑問の声が上がった。

「4年ほど前まで月額1万6千円（70㎡）ほどだった管理費が今では2万3千円まで上がり、修繕積み立て費と合わせた固定費が高くなっている」質問したのは60代の男性住民。

不動産会社に勤務し、過去にはこのタワマンの管理組合役員を務めた経験もある。男性が問題視したのは、住民の負担で管理会社に支払っている管理委託費（年額2億2千万円）の内訳だ。住民に提示された管理委託費内訳の資料には、2021年度から「一般管理費」という項目で約600万円が記載されていた。

前年度までこの項目は「0円」だったという。一般管理費とは、管理会社が警備員、コンシェルジュ、清掃業者などを手配する際の事務管理、点検業務などの本社経費、利益として計上されるものだ。

④なぜ、このタワマンでは20年度まで一般管理費が「0円」だったのか。

きっかけは約15年前にさかのぼる。当時の管理委託費（年額2億1千万円）は「高すぎる」として管理組合の理事会が問題視。他の業者からも見積もりを取ったところ、最高値だった。管理会社は一般管理費を「0円」とするなどし、管理委託費の値下げに応じたという。

⑤21年度から一般管理費について計上理由、算出根拠の説明もないまま、「復活」したことに、60代男性は疑問を抱いた。

「一般管理費は経費、利益なので、管理会社が1円も取らずに管理を約10年も受託していたとは到底、考えられない。実際は清掃費、警備費、コンシェルジュ費など業務項目の費用に金額を少しずつ分散させ、中に入れていたのではないか」、一般管理費を復活させたのであれば、上乗せしていた他の業務項目の費用を減額すべきだ、と男性は主張する。

⑥ただ、管理委託費の内訳を示す資料では警備、清掃などの費用も人件費上昇などを理由に値上がりしていた。

総会で男性住民が問いただすと、管理会社は男性の疑問を否定した。「各業務項目の費用に一般管理費は含まれていない。各業務費には品質管理などを含んだ額を提示している。一般管理費は管理委託費の3%を計上し、理事会の許可も得ている」理事会も「管理委託費は同規模のマンションと比較し、理事会で審議し、総会議決も得ている」との見解を示した。

⑦納得ができなかった住民らは、公益財団法人「マンション管理センター」に相談した。

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理の相談に乗ったり、助言したりする国指定の団体だ。同センターは「管理会社は住民側にきちんと値上げの根拠を総会で説明する必要がある」と助言したという。管理会社に改めて取材すると、「総会で説明したこと以外は答えられない」と回答した。住民らとの主張と平行線をたどっている。センターは取材に対し、「個別の相談案件は守秘義務があるので話せない」とした。

⑧マンションの維持管理をめぐるトラブルは増加傾向だ。

マンション管理センターによると、分譲マンションの住民、管理組合、管理会社などから寄せられた相談数は23年度、1万4253件に上り、過去最多となった。管理費の値上げや管理組合の理事長、管理会社への不満などに関する相談はここ5年で増えているといい、同センターの担当者によると、以下のような相談事例があるという。

⑨「管理費の値上げについて臨時総会が開かれるが、通知書に具体的な値上げに関する金額の説明がない」「管理費の値上げを理事会が検討しているが、節約を考えないで管理会社の言いなりだ」「管理費会計が赤字となり、管理費の値上げを考えているが、マンションの管理費の平均額などを調査した資料はないか」「管理費の値上げを理事会決議で決めてしまった」

⑩トラブルの背景にあるのが、マンション管理費の値上がりだ。

さくら事務所が中央、港、渋谷、新宿、目黒、世田谷、江東区など都心の9区にある三井、三菱、野村、住友、東急など大手ディベロッパーのマンションを調べたところ、2017年から23年までの7年間で新築マンション管理費の平均値が28%、値上がりした。

物価高に伴い、警備や清掃など様々なメンテナンスにかかる人件費が高騰しているためだ。

土屋輝之さんは「管理会社が清掃、警備などを業者に発注する時、手数料を上乗せするので費用が割高になり、住民らが理解を示さず、トラブルになるケースが最近、多い」と話す。ただ、管理会社は、警備や清掃、コンシェルジュなどの人材を手配する業務を担っており、「一般管理費」などの名目で報酬を請求するのはやむを得ないとも指摘する。

⑪トラブルを防ぐにはどうしたらいいのか。

土屋さんは「一部の住人は管理会社の仕事を分譲事業のアフターケアのように思い、管理会社へ報酬を払う必要があるという認識に欠けることが多い。

一方、管理会社も管理委託費の内訳は明朗にすべきだ。

値上げを容認できないのであれば、管理会社を変える手もあるが、物価高で事情はどこも同じと思う」とした上で、次のようにアドバイスする。

「管理委託費を少しでも安くしたいのであれば、管理組合が自主管理するという手もある。ただ、マンションの質を保つには、相応の管理コストがかかる。住民側と管理会社がよく話し合い、互いに歩み寄りしかありません」

(朝日新聞)

#### 4. ■特別寄稿 マンション管理士「管理組合を共同運営する会」スタート 2024年10月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/spcial\\_mag43\\_2/](https://www.mansion-consulting.co.jp/spcial_mag43_2/)

##### 概要

①国土交通省の外部専門家活用ガイドラインが改定されて3ヶ月が経過した。

第三者管理(外部管理者管理)について明確化したことだ。利益相反の危険が高い管理会社による外部者管理者を公認したのである。全国マンション管理組合連合会が反対し、公式に国土交通省に申し入れたにもかかわらずである。

■「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の考察

[https://www.mansion-consulting.co.jp/special\\_mag40-3/](https://www.mansion-consulting.co.jp/special_mag40-3/)

■ マンション管理士による第三者管理者について

[https://www.mansion-consulting.co.jp/special\\_contribution\\_34/](https://www.mansion-consulting.co.jp/special_contribution_34/)

②発表後、マンション管理士を含む多数の有識者から批判を受けている。

理由は新ガイドラインが管理会社による外部管理者を公認したことにより、管理会社による外部者管理が増加したことだ。マンション管理センターの依頼を受けて適正マンションの認定作業を行うマンション管理士の肌感覚である。特に新築マンションを対象とした予備認定で顕著らしい。新ガイドライン制定前の予備認定申請は、大手デベロッパーによるタワーマンションが主だったが、新ガイドライン後はタワーマンション以外の新築マンションの多くも理事会廃止型の外部管理者管理の予備申請がなされているらしい。

また、新ガイドライン制定前はグレーゾーンとして適正化法違反に問われる可能性があるので外部管理者管理に参入を控えていた管理会社が、中小の管理会社を含めて(削除)参入を表明し、管理組合に外部管理者への変更を求めている事実が散見されるからである。

③実務家としては、新ガイドラインが発表された以上、管理組合や区分所有者の利益を守るため、新ガイドラインの趣旨に沿って外部管理者による管理を行うことが必要である。

私は昨年より神奈川県マンション管理士会所属のマンション管理士 10 数名と共に、マンション管理士による第三者管理を普及する活動をしてきた。グレーゾーンとはいえ、管理会社による第三者管理が広まりつつあったので、このままでは管理組合の被害が拡散すると思ったからであった。

しかしながら、新ガイドライン制定後は公認化により管理会社による外部管理者管理が拡大し、管理組合のリスクがより高まっていると言わざるを得ない。

④そこで、我々も我々が管理組合に提供可能なサービスを整理し、新ガイドラインにより必要と考えられる外部監事の就任などの新たなサービスを開始した。もちろん、これらのサービスは我々のコンセプトである「継続性の担保」「損害の担保」「正当性の担保」が組み込まれている。

詳細は「管理組合を共同運営する会」のホームページを参照してほしい。

<https://kyoudou-unei.com/>

外部者管理の話が現実化した場合は、決定する前に必ず地域の地方公共団体やマンション管理士会、管理組合の共助団体などに相談してほしい。外部管理者制度は管理組合や区分所有者にとって非常にリスクが高いことを理解してほしい。

(マンション管理士 渡邊 元

(MSA マンション管理士事務所 代表 (メールアドレス : msahajime@gmail.com) )

**3. ■ 特別寄稿 ～管理費等を滞納した区分へのアプローチから解決まで～ 2024 年 10 月**

[https://www.mansion-consulting.co.jp/special\\_mag43\\_1/](https://www.mansion-consulting.co.jp/special_mag43_1/)

株式会社 VAMOS 代表取締役 佐藤 永進

概要

①当社が「マンション管理費等支払保証」事業を始めて、早5年を経過致しました事例のマンション管理組合は、神奈川県横浜市戸塚区にある2連棟の築年数41年を経過している分譲型マンションで、総区分が30区分の小規模な管理組合です。

②当社の保証を採用頂く前に、まず理事会にお邪魔して、理事長はじめ理事の方々から、現在の管理費等の滞納状況や滞納している区分所有者に関するお話しをお聞きする事から始めて行きます。ここで管理組合理事会が抱えている課題や考え方が見えてくるので、当社として、じっくり時間をかけてお話しを聞くように心掛けています。

③築年数が古く旧建築基準法適用物件の5階建てでしたが、幸いなことにエレベーターは設置されていないため、エレベーターの保守料等の出費が他の組合より抑制されて、何とか修繕工事費用を捻出できたのではないかと想像しました。

当該建物は、小高い丘の頂上に建築されており、第一種低層住居専用地域のためか、敷地に対してゆったりとした建物の配置であり、尚且つ、周りに高い建物が建っていないため、私見ですが、築年数は古いのですが静かな丘に建つゆったりとした好印象な建物でした。

④管理費の滞納が3ヶ月以上発生している区分数が全体の30区分に対して3区分も存在しており、そのうち、10数年滞納を重ねている区分が存在している。

区分数が少なく小さいためか理事のなり手も少なく、現在の理事長自身、長期に亘り理事長を続けておられ、築年数が古く小規模のマンションであれば、どこでも抱えてしまう問題を纏めたようなお話しが次から次と出てきました。

⑤理事長から開示して頂いた管理組合内部資料から、長期に滞納している区分の状況を確認してみたところ、すでに時効を迎えるほどの長期間の滞納であり、理事長が何度も滞納している区分所有者のところへ出向き督促を行っても、滞納している区分所有者は玄関の扉を開ける事は無く、何ら返答さえして頂けない状況だったそうです。

逆に、滞納している区分所有者から、なぜ督促をするのか？なぜ呼び鈴を鳴らすのか？などのクレームを言われてしまう始末。本当に一筋縄では解決できそうもない状況だと、よく理解できました…

⑥資料に記載されている滞納期間が最長の区分所有者は、以前、当該マンションの理事でもあった方で、管理組合の規約改定にも尽力した人物とお聞きしてものすごく驚きました。その他2区分にも、滞納したそれぞれの理由があることも判明しましたが、管理組合として、場当たりの対応しか行われていなかった様子で、根本的な滞納を解消する動きが足らなかったようにも思える内容でした。

1区分では、数年前に支払い督促の訴訟を提起して、管理組合が勝訴している。しかし、勝訴した後の手続きが、何かの原因で差し押さえ請求まで行われず、滞納解消までには至っていないことも判明しました。

⑦なぜ訴訟を継続しなかったのかと理事長へ質問させて頂きましたところ、当時、理事長自身、体調を崩されて、その他理事からも継続手続きの協力を得られなかったため、差し押さえ手続きまで至らなかったとの事でした。

本来であれば、理事会全員が一丸となって対応する事例だと思うのですが、理事の方々理事長へ一任したと思込み、それに伴い、理事長単独での対応となってしまう、最終結論に至らなかった残念な結果になってしまったようです。

今回の滞納問題に対してしっかり対応できるチームをご紹介することを約束しその日は退席しました。

#### ⑧VAMOS マンション管理費等支払保証とは

一つ目は、当社が滞納した区分所有者に成り代わり、管理組合へ代位弁済を行ったうえで、代位弁済を行ったと同時に付与される求償権を行使する保証方法で、当社社内ではⅠ型と称している方法と、もう一つは弁護士介入を前提として、当社が後方支援を行う方法で、当社としてⅡ型と称している方法があります。

型である当社が代位弁済を行い、求償権を行使して督促する方法は、滞納が発生していない、もしくは1か月程度発生している軽度な滞納事案に適用される保証となります。当社で滞納を6種類に分類しているのですが、1か月程度の滞納のうっかり滞納と称しており、振替口座へ新規を入れ忘れて程度の滞納に適用し易い保証です。

最近では、Ⅰ型を希望される管理組合理事会も増えつつあります。

Ⅱ型である弁護士介入の保証とは、長期に亘り管理費等を滞納している区分書写は、最初から弁護士に依頼して対応して貰う。

⑨当社が設立した当時は、Ⅰ型を世の中に広めようと活動したのですが、やはり長期滞納に苦しむ管理組合が多く存在しており、どうにかして欲しいと要望が多く寄せられ、当社の顧問弁護士事務所に相談して、非弁行為にならない方法でⅡ型を組成することに成りました。

管理会社では、滞納解消に向けた提案や、督促状の送付や電話連絡程度しかできないことに気が付いた管理組合理事会から、理事会に来て保証内容や方法を説明して欲しいとの依頼が増加しています。

⑩支払い督促の訴訟で勝訴判決を取得している区分へは、差し押さえ請求、その先の競売へ進めることが可能と思われたため、当社の活動内容に理解してくれ協力してくれる弁護士事務所の中から、地域的に合致する弁護士事務所へ、入手できた資料と聴取した内容をお伝えして、管理組合をご紹介するので受任してくれるかを確認させて頂きました。

当該弁護士と打ち合わせをさせて頂いた際に、滞納問題に関して区分の競売へ進めてゆくと、裁判所から競売入札日が指定され日程が確定するので、入札日まで間に滞納している区分所有者から何らかの動きが出てくることが多く、滞納している区分所有者から任意売却等の提案が出される可能性も高まるので、提訴せず通常の督促を続けた場合には、「いつになったら解消するのか」、「目途はつかないのか」という理事メンバーの苛立った発言が起きる可能性が高くなるので、提訴することはある程度日程等が明確になるので、管理組合の滞納問題の有効な手段だと言われました。

⑪また、当社のような企業が滞納問題に介入するのは、滞納している区分所有者からすると、顔見知りの理事会メンバーから督促されるより、管理組合ではない外部の企業が接触して来るのは、滞納する区分所有者からすると非常に苦痛のようです。

当社のような企業が督促して来られるのは、滞納している区分所有者に執っては戦々恐々の心境のようです。事実、当社が介入することが決まった管理組合では、今まで音沙汰がなかった管理費等の滞納を引き起こしている区分所有者から、滞納している管理費等の精算をすぐにでも行いたいとの連絡が寄せられる事例が多数存在します。

当社の事例から勘案すると、顔見知りからの督促は無視することはできても、他人や企業からの督促には、過剰に反応する場合多いように思われます。

⑫解消できない場合もあります。

売却額が滞納額を下回る場合もあります。

一つ目は、売却価格が滞納額を下回るのは、管理組合としては容認できないと言う事で、競売手続きを取り下げた管理組合があります。

二つ目は、売却価格が滞納額を下回っても、滞納している区分所有者を野放しにすることは容認できないと言うことで、競売を強行して、差損が発生した管理費等を収支報告書から除却するべく、除却する旨を明記した議案を総会へ上程した管理組合があります。

管理費等の滞納を継続させるような決断がなされた場合には、滞納自体に時効が発生する事は避けられず、管理組合としては除却することになります。

清算する決断ができなかった管理組合で多い事例としては、滞納額を延々と積み上げて、収支報告書に記載し続けている管理組合があります。この収支報告書では、区分の売買に大きく影響することはあまり知られていません。（マンション価値の評価に影響します）

バブル時代に竣工したリゾート型マンションでは、売買価格の低迷や市町村からの除却要請などが発生しているため、滞納額を除却するような苦渋の決断を下す事例が多発するのではないかと思います。

（株式会社 VAMOS メールアドレス：info@vamos78.com 電話：03-6457-7102）

## 2. ■ 20 年以上マンション管理費値上げなし 住人が持ち回りで掃除 2024 年 10 月 18 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_economy/articles/900010390.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_economy/articles/900010390.html)

### 概要

①マンション管理費の値上げが相次ぐなか、20 年以上値上げせず、月 5000 円で維持するマンションがあります。その理由は、できることを住民自らが行う自主管理でした。

②世田谷区の賃貸に住む女性（30 代）「管理費が 1 万円から 1 万 5000 円に変わります。たかが 5000 円ですけど、やはり死活問題」大阪府のニュータウンに住む女性（60 代）「管理費が 7900 円から 1 万 400 円。この額は大きいなと思って。何でもそうですやん。最近の値上げの幅って、すごいデカイですやん」

③都心の 60 平米の分譲マンションの管理費は、2017 年に 2 万 1006 円でしたが、わずか 6 年で 2 万 6898 円に。およそ 3 割値上がりました。

### ④マンション管理センター小滝晃専務理事

「管理費の滞納が起きている。管理費の総額が不足気味なので、その対策を進める手続きを教えてほしいといった相談が多い傾向にあります」

⑤千葉市の沿岸部にある稲毛海岸三丁目団地は 1968 年（昭和 43 年）に建てられ、東京ドーム 2 個分の敷地に整然と並ぶ 5 階建てマンションが、27 棟建つマンモス団地です。ここだけで 1500 人が住んでいます。築 56 年の物件の管理費は月 5000 円。

20 年以上前の 2001 年に一度だけ 3600 円から値上げされましたが、最近の物価高、管理費の相次ぐ値上げに全く影響されません。

⑥その理由は「自主管理」。この団地では外部委託していた清掃を住民のボランティアに切り替え、年間で 600 万円ほどコストを浮かせたということです。きっかけになったのは、おとしの出来事でした。清掃業者から人件費の高騰を理由に年間で 60 万円、5%の値上げを提示されました。管理組合はコスト削減のため、住人たちで清掃をすることを決めました。

⑦清掃に参加する住民（82）「私だいたい午後毎日出ています。このくらいは序の口。

毎日、葉っぱと格闘」清掃に参加する住民（79）「結構足腰使うから運動になるよね」

清掃に参加する住民（85）「30 年も住んでいると愛着もあるから。

業者みたいに丁寧にできないかもしれないけど。思い入れがあつてちゃんとやってるから、問題ないのでは」

⑧支えているのは、多くが高齢者。

自主管理をすることで、住民同士のつながりも増え、安否の確認に役立つメリットもあります。いわば素人による自主管理で、資金不足や設備不良に陥ることはないのでしょうか？管理組合法人 草刈徹理事長（74）「年間 4500 万円くらいは積み立てています。3000 万円前後で推移していて、突発の事故でも対応できる。現状は余裕があります」

⑨清掃や共用設備は自主管理していますが、マンション管理に必要な窓口業務など一部は外部に任せられています。「例えば清掃業務や植栽業務などをできるだけ内製化して、値上げを抑える。自主管理せずに外部委託した場合、値段的には 2 倍以上に（管理費がかかる）節約しながらも必要な投資は行います。1 世帯あたり毎月 1 万円前後集めている修繕積立費から、自分たちで相見積もりをとり、すべての世帯の窓やドアを防音・高断熱の最新仕様に更新しました。

さらに。公園も新しく「この公園は 4 年前に新しくした。建設当時の状態が数十年続いた。総額で 3300 万円」防災にも投資しています。

2019 年には停電した時も住民が電気に困らなくて済むよう、550 万円かけ集会室に太陽光パネルを設置しました。

⑩不安がないわけではありません。

草刈理事長「あまり役員の成り手がいない」

これまでは管理組合に継続的に人が入ってきましたが、住民の高齢化で将来については楽観できないといえます。

⑪マンション管理センターがマンションに住む人たちに伝えたいことは…。

「主体的に取り組むことが一番大事」小滝専務理事

「非常に大事なことは、マンションの区分所有者はどのような管理方式を採用するとしても、マンションの管理については人任せにしたりせずに、しっかり高い意識を持って主体的に取り組むことが一番大事なこと」

（「グッド！モーニング」2024 年 10 月 18 日放送）

## 1. ■ マンション「第三者管理」とは？特徴と注意点を解説 大林 早紀 2024 年 10 月 23 日

<https://journal.anabuki-style.com/new-management-association>

概要

### 第三者管理（管理方式）の3つのパターン

#### ①外部管理者理事会監督型

理事会は通常通り設けますが、外部の専門家を区分所有法上の管理者として選任します。理事会の役員は区分所有者から構成することも可能ですが、異なる外部専門家から選任することもできます。理事会は監事的立場となり、外部管理者を監視します。

#### ②理事・監事外部専門家型または理事長外部専門家型

理事会は通常通り設けますが、理事長を含め理事・監事の一部に外部の専門家が就任します。他の理事会メンバーである区分所有者が管理組合の執行を行う。

#### ③外部管理者総会監督型

区分所有者から構成される管理組合（総会）の監督のもとで、外部の専門家が区分所有法上の管理者として業務を執行する方式です。

この型では理事会は設けられません。区分所有者からは代表組合員として世話人の選出のみが必要ですがそのほかの執行業務については外部の専門家が管理者に就任して行います。

理事会を設けず、マンションの管理会社が区分所有者に代わって外部専門家の立場で「管理者」に就任する第三者管理（「管理業者管理者方式」）は、新築マンションでも採用され始めています。

#### ④第三者管理を採用するメリット

1 つ目は、知識を持った外部の専門家がいることです。専門家がいることで、課題解決に向けた迅速な対応や意思決定が可能となります。

2 つ目は区分所有者の負担が軽減することです。特に外部管理者総会監督型の第三者管理方式では、従来のような理事会が必要ないため、理事になる負担なく管理組合を運営することができます。

3 つ目は理事のなり手不足の解消ができることです。

#### ⑤第三者管理を採用するデメリット

まずは、外部専門家に管理組合の運営を委託するため、通常の管理組合運営とは別に費用が発生する場合があります。

他にも、外部の専門家ばかりが意見を出すことで区分所有者が意見を出しづらくなり、総会での決議が形式的になってしまう可能性があるため、注意が必要です。

#### ⑥第三者管理の導入を検討する際は、まずは運営上のネックとなっている点を見極めることが大切です。

このニーズの見極めをする際に、外部の専門家の意見を受けることも効果的です。

例えば、マンション管理士などの専門家や、自治体のマンション相談窓口に相談するのも良いでしょう。既存の管理組合で第三者管理方式を導入する場合は管理規約の改定が必要となるため、慎重に進める必要があります。

また管理規約を改定するには、区分所有者総数及び議決権総数の4分の3以上の同意が必要ですので、導入検討の際には区分所有者への十分な説明と同意を得ることを覚えておきましょう。

---

## タワマン

---

### 5. ■ 一部の高齢住人が猛反対 タワマン資産価値が落ちる原因は？ ENCOUNTER2024 年 10 月 1 日

<https://encount.press/archives/655110/>

#### 概要

① 都内某所、タワマンが林立するエリアに住む加藤圭さん（仮名・53 歳）は、昨年、管理組合の理事になった。

ここ数年、検討課題の筆頭に上がっているのが「修繕積立金の値上げ」についてだ。「かれこれ 3 年ほど、毎年必ず総会の議題にあがっているのですが、議決総数に足りず、いつも否決となっています。現状の金額では絶対に足りないこと、5000 円でいいから値上げをしなければ厳しいことなどをデータを集めて説明しているのですが、一部の高齢住人の猛反対にあっているんです」

② 反対理由の多くは「年金暮らしで、金銭面に余裕がない」というもの。

発売当時から億を超える超高級マンションに住んでいる富裕層なのに、たった 5000 円の値上げすらできないのか……と頭を抱えているといいます。

③ 「歯に衣着せぬ言い方になりますが、経済的に厳しいようであれば、部屋を売るのも 1 つの手では？ とおすすめたこともあります。『余計なお世話だ』と激怒される結果に終わってしまい、ヘタを打ったなあ……と反省中です。

でも、傍から見て限りと言えば、5000 円の値上げでどうこうなるような暮らしぶりでもないんですよ。お孫さんであろう小さなお子さんと、近所のステーキハウスで食事している姿もよく見かけるので。お金が無いなら無いなりに暮らせばいいだけ。プライドが邪魔するんでしょうけど、他の住人の迷惑になるような行為は止めていただきたいものです」

④ 姉帯裕樹さん「大規模修繕は必ずしなければならないというものではありませんが、メンテナンス面を考えたらできるだけマメに行きたいもの。

それができないとなるとマンションの価値そのものが下がる原因になりかねません。

管理費や修繕積立金を担保に銀行からお金を借りることができます。こうした借金自体がマンションの売買評価を下げることはありませんので、多少の借金をしてでも、修繕を行ったほうが良いと思います」

⑤ 姉帯さん「残念ながら、裕福なまま暮らせるシニアは減ってきています。そうした住人の反対を回避するためにも、いきなり金額を 5000 円上げるのではなく、1000 円ずつ上げるなど、段階を踏んでじわじわ値上げする以外に方法は無いように思います。ただし、ここ近年は物価上昇率が高すぎるため、安心できるほどの金額が貯められているマンションは少ないようです。不動産物件は古くなればなるほどお金がかかるようになります。便利で快適とされるタワマン暮らしですが、その未来には大きなデメリットが隠れているということも、ぜひ、覚えておいてください」

#### 4. ■各地で“老朽化”が進むタワマンに住民が悲鳴 週刊 SPA！ 2024年10月

<https://nikkan-spa.jp/2030690>

##### 概要

- ①熊本地震によってぱっくりとヒビ割れた A さんの部屋の壁紙。外壁にも亀裂が入ったが、放置されたままだとか「'16年の熊本地震で被災した際、免震構造なので揺れは感じませんでしたが、部屋の角の壁紙がバリバリと裂け、恐ろしかった。また、海に面しているため、潮風による劣化や大型野鳥の死骸・糞による汚れも激しい。まだ、入居してから一度も大規模修繕が行われておらず、このまま劣化が進むと将来どうなるのか、不安です」（51歳・会社経営・築17年物件所有）
- ②「入居当初の修繕積立金は月8500円だったのに、大規模修繕を機に3回値上がりし、現在は2万4000円。やむをえず定年延長しましたが、収入は激減。ローン完済で安心していたのに、まさか修繕費が上がるなんて。マンションは子供に相続する予定ですが、将来、資産どころか負債になってしまわないかと心配しています」（Bさん・60歳・公務員・築24年物件所有）
- ③「大規模修繕後、修繕積立金が月1万円増。この先じりじり増えていくと思うと怖いです」（Cさん）  
「ウチは約1000戸あって、管理組合の理事になってみると、物事を決めるのが大変でした。修繕するにも、安く抑えようとしたら、資産価値を高めるために、グレードの高い修繕を希望する人もいて、意見が分かれた」（Cさん・52歳・会社員・築18年物件所有）
- ④日本のタワマン第1号は、1976年に完成した埼玉県にある「与野ハウス」。  
築48年で現在は4回目の大規模修繕工事中だ。  
「今回の大規模修繕費は総額5億8000万円。残額は3100万円になる見込み」という。「修繕費値上がりの噂は絶えないし、建て直しの話まである。一生モノの買い物と思ったのに、立ち退きも懸念しています。管理業務はやってくれているけど、手入れが行き届いているとは言えません」
- ⑤与野ハウスのガラス扉にはヒビが入っており、テープで応急処置がされていた日本庭園の庭木は十分な剪定がされておらず、中庭にある池もコケで濁っている。  
エントランスのガラス扉は大きなヒビが入っていた。建物の老朽化は必然だ。ステータスの象徴というタワマン神話の崩壊も近い。
- ⑥マンションコンサルタント・別所毅謙氏「審美的な外観や複雑な構造のタワマンだと、屋上から吊すゴンドラを特注する必要があり、コストが増える。また、風雨が強いと高所作業がストップし、工期が延びてしまう。タワマンならではの厳しい条件や事情があるのです」
- ⑦別所氏にタワマンの大規模修繕費のモデルケースを示してもらったのがこちらだ。
- 外壁工事……………30億円
  - 給排水管更新工事…20億円
  - エレベーター交換…15億円
  - インターホン更新…3億円
  - 自動ドア更新……………1億円
  - その他共有部など…1億円
  - 合計……………約70億円

※築 30 年 / 40 階建て / 1000 戸 / 2 回目の大規模修繕費を想定。「こういった概算も、実際には安くできる可能性が高い」と話す。

⑧「管理組合が修繕をする会社に見積もりを依頼すると、専門用語だらけの高額な工事見積書になるでしょう。相場がわからなければ適正価格か判別するのは困難です。実際、工費が高くなりやすいことをいいことに、予算を水増ししやすいという実情があるんです。マンションデベロッパー、管理会社、設計会社、工事会社などすべてが談合して管理組合から根こそぎ修繕費を引っ張ろうとすることは、何も珍しい話ではありません」実際に相見積もりを取ると 60%増しされていたことが判明したこともあったという。

⑨「より悪質なのは、組合に業者が入り込むケース。関係する会社が住戸を購入し、従業員を入居させ、善意の住民として修繕委員会に立候補し、関係業者を引き込もうとすることです。戸数の多さから管理組合は無難な大手の設計・工事会社を選んで相見積もりを取らないことが多いですが、工事費をきちんと見られるコンサルタントが重要です。この 70 億円の概算だってコンサルが入れば 40 億円程度に抑えられるでしょう」

(週刊 SPA!編集部)

### 3. ■ 晴海フラッグの過剰供給でタワマン暴落は大ウソだった…長嶋 修 2024 年 10 月 7 日

[https://president.jp/articles/-/86686#google\\_vignette](https://president.jp/articles/-/86686#google_vignette)

#### 概要

①長嶋修『グレートリセット後の世界をどう生きるか 激変する金融、不動産市場』（小学館新書）の一部を再編集したものです。

②主に 2000 年代前半から本格的に供給開始されてきた湾岸タワーマンション。

「埋め立て地は人が住むところではない」「ホントの金持ちはあんなところに住まない」「いずれバブル崩壊する」「やがて廃墟化する」「湾岸タワマンは災害に弱い」「買ってはいけない」など一部では散々な言われようでしたが、2000 年代以降に湾岸タワーマンションを買った人は、ほぼ例外なくその資産価値を上昇させています。

③「廃墟化」するかどうかは個別のマンション管理の問題であり、それが湾岸であるかとかタワーであるかということとは直接の関係はありません。

「災害に弱い」説について。

例えば水害リスクに関しては、都心湾岸地区はむしろ内陸部に比してリスクは低いというシミュレーションが出ているほか、タワーマンションには「免震」「制震」「高強度コンクリート」といった構造が用いられており、耐震性には一定の配慮がされていますし、2011 年の東日本大震災を受けて、多くのマンションで「非常用電源」「備蓄の確保」といった対策が施されてもいます。

④「大量供給された晴海フラッグのせいで、都心タワマンの相場も乱れ、崩れる」とも言われましたが結果は逆。むしろ晴海フラッグの活況につられて周辺のタワーマンション相場も上昇させました。

⑤「投資用不動産は一部富裕層や地主のものではなく、コモディティ化（一般化）する。

日本に不動産投資ブームが来る」そう確信した筆者は、今では数多く開催されている、サラリーマン向けの

「不動産投資勉強会」を国内で初めてスタートさせました。しかしこの当時は大手証券会社の山一證券が倒産した「山一ショック」をはじめとする各種経済ショックからなかなか立ち直れず、2000年には米国発のITバブルがはじけたあおりも受けて、日本経済はもちろん、株式市場も不動産市場もお通夜のような状況だったのです。

⑥そして実際、個人の不動産投資ブームがやってきます。

この時から従来型の伝統的な「土地持ちの地主層」とは別に、いわゆる「サラリーマン投資家」が登場。金融機関で調達した低金利の融資を利用して、より高利回りの収益が期待できる不動産を運用し、利益を得るといった手法が流行します。資産規模に応じて、会社員としての給与とは別の副収入を得ることができるわけです。不動産市場が沈む中、資産10億円以上の「メガ大家」、さらには資産100億円以上の「ギガ大家」が多数生まれたのです。

⑦「世論」というか「世の中の風潮」というのは、往々にして間違えるものです。

それはなぜか。

その正体が「マス」だからです。

「大多数の意見」というのはしばしば大外しするのです。それでは「大多数の意見」とは、具体的にどのような創られるのでしょうか。

ひとつには「専門家のワナ」があります。「専門家」というものは往々にして「肝心な時に間違える」ものです。例えば専門家が株価の予想をする場合には、これまでの市場の流れを踏まえるのはもちろん、それと同等かそれ以上に「他の専門家はどうか」が大事であったりします。万が一でも自分が見落としや勘違いをし、的外れなことを言って他の専門家に笑われたくないからです。上手に空気を読んだうえで、専門家としておかしくない、穏当な発言をしたいのです。それが各業界・界隈で生きていく知恵とも言えるでしょう。

②あるいは所属している組織の意向もあります。

実際、2024年早々に日経平均株価が4万円を超えると予想した専門家は何人、何パーセントいたでしょうか？少なくとも私が知る限りほぼ皆無だったと思います。

年末年始に発行された経済系の週刊誌に掲載された「2024年株価大予測！」のような特集を読み返してみてください。株式市場の専門家のコンセンサスはだいたい3万円前半～中盤でした。ところがその直後に日経平均は4万円を突破しています。そうした記事を参考にして、多くの読者は投資の可否や銘柄選択をするわけです。

もちろんそのような行動様式は、市場が安定して定常状態にある時、つまり「一定のレンジで上下動している」「安定して上昇基調にある」「長らく下降局面にある」などの際には、文字通り「穏当な意見」であり、おおむね正解と言えます。

1990年バブル崩壊以降は長いデフレが続きましたので、その前提で考えておけば大きく外れはしませんでした。

③しかし近年で言うと「2000年ITバブル崩壊後の資産価格上昇」「2008年リーマン・ショック前のプーチンバブルとその崩壊」「2012年の民主党から自民党への政権交代によるアベノミクスと、翌年の黒田バズーカによる株高、不動産高」「2020年以降のコロナ禍とその後のゴールドや仮想通貨、絵画や高級車・高級ワインなども含む資産全面高」など大きな潮目の変化は、ほとんどの専門家が予想すらできなかったは

ずです。

⑤昨今のように、不可逆性を帯びた大変化、歴史的な大転換の時代にあっては、従来型の定型フォーマットに乗った思考・意見は全く役に立たないどころか、大外しをするといった弊害をもたらします。それで「想定外だ」といったワードが連発されるわけです。本来、想定外というものはあってはならないことで、たとえ天災地変であっても、具体的な日付や場所は想定できないながらも、その可能性は日ごろから念頭に置いておくべきであるはずで

⑥加えて各業界・各分野の専門家の多くは「タコ壺化」しています。

例えば株式市場について考える前提として、今や株や金融の知識だけでは到底太刀打ちできるものではありません。不動産市場について予測する時、不動産や建築・都市計画、経済・金融程度の範囲をカバーするだけでは、もう全く立ちゆかなくなっているのです。もちろんどの業界にも、数は少ないものの慧眼をお持ちの、本当の意味でのプロがいらっしゃることを、私は知っています。

いずれにしても、2020年以降のコロナ禍のように「想定外」の事態が次々と起きるであろう未来においては、いわゆるカッコ付きの専門家は、今後も予想を外し、間違い続けるでしょう。

⑦すでに私たちは「1人1台スマホ持ち」の情報化社会・情報過多社会にいますが、そうした情報はそもそも、どのように創られ、配信されているのでしょうか。

まず前提として、テレビは視聴率、雑誌は販売部数、ネット記事ならページビューが求められます。とりわけインターネット、スマホの登場でテレビ・ラジオ・新聞などのいわゆる旧メディアは旗色が悪くなっていますが、ネットの世界においてもその情報量は指数関数的に増大し続けています。

⑧そうした中、多くの人に興味を持ってもらうためには、どうしても刺激的なタイトルや中身を追求することになります。

具体的には「不安や恐怖をあおる」のありがちな手法です。人は理屈ではなく感情で動き、後からその行動を理屈で説明する生き物だからです。「感情が先、理屈が後」です。心理学的に、人の感情を揺さぶるのが手っ取り早いのです。

例えばテレビや新聞・雑誌などで株や不動産の特集を組む時に、株価が上昇基調であれば「今買わないと損する〇〇銘柄」とか「バブル到来！ このチャンスの波に乗り遅れるな！」みたいなタイトルになり、不動産市場が好調ならやはり「狙い目のエリア〇選」といった具合です。

⑦またアンチの気持ちを引き付けるべく「バブル崩壊の足音が聞こえる」みたいなタイトルと本文で、株や不動産市場好調の恩恵を全く受けていない層の溜飲を下げる効果を狙ったりもします。

タワーマンションがしばしば叩かれるのも、それを買えない層のコンプレックスを解消する効果をもたらす格好の材料提供となっているわけです。

一方、株価下降基調においては「バブル崩壊」「底なし沼の市場」といった、これからお先真っ暗のようなタイトルになりがちです。情報を受け取る側は、上へ下へと感情を大きく揺さぶられて大変です。

⑧こうしたメカニズムでメディアから流される記事やオピニオンを参考にして投資の意思決定を行うのですから、思惑通りになるわけがないのですが、これこそが「マス」と言われるものの実態・正体です。

## 2. ■ "タワマン配達"の困惑ルール「まるでダンジョン」 東洋経済 2024年10月15日

[https://toyokeizai.net/articles/-/831547?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/831547?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①「台車なしだと手で荷物を運ぶしかないので、効率が落ちてしまう。台車が禁止なら配達しませんって言うてみたいですよ」30年近い経験を持つベテランドライバーは、こう本音を明かす。

彼が担当するのは東京・中央区の一角。

個人宅の多くは、湾岸部にそびえるタワーマンション、もしくは高級マンションだ。

②宅配業者に対して「独自ルール」を設けるマンションは少なくない。

高級マンションやタワマンほど、厳しくなる傾向にあるという。

たとえば壁や床を傷つける恐れがあるため台車は禁止、エレベーターを使うときは防災センターでカードを借りなければならない、といった内容だ。セキュリティが厳重なマンションでは、何度もオートロックを解除するためにインターホンを鳴らす必要がある。大規模なタワマンになると内部は一つの街のように広く、ただでさえ配達に手間がかかる。そこに独自のルールが加わることで、宅配ドライバーは日々、悪戦苦闘しているのだ。

③タワマン配達のおおまかな流れは次のようなものだ。

まずはエントランスでインターホンを押し、客が在宅しているかを確認する。在宅なら荷物を持ってエレベーターで上がっていく。荷物は対面ですぐに渡せるものばかりではない。代引きの荷物や貴重品、冷凍・冷蔵品、受け取りを確認するサービスなどの場合はさらに時間がかかる。客が不在の場合は宅配ボックスに入れるが、ドライバーは配達を終えてエントランスに戻ってからも、確認のために不在だった部屋のインターホンを再度鳴らす。時間差で帰宅する住民もいるからだ。「在宅していたのになぜボックスに入れたんだ」。そんな苦情はどの会社も日常茶飯事だ。客が不在で、宅配ボックスがいっぱいの場合には荷物を持ち帰り、再配達となる。特に午前中は宅配業者のボックス争奪戦になることが多いという。

④タワーマンションの配達でよくある問題

- ・配達と直接関係ない手続きが面倒（防災センターなどで受付が必要）

- ・強固なセキュリティで何重ものロックがあり、配達に時間がかかる

東京都内の50階超、550戸のマンション。まず、地下1階の警備室で送り状を見せて、配達の手配をもらう。

今回の届け先は42階のフロントだ。配達階別のセキュリティ解錠カードをもらうなど、受付には10分かかった。目的のエレベーターまで2カ所のロックを解錠し、エレベーターの到着を待つ。ここまで15分かかったが、さらに6分エレベーターを待つ。さらに2カ所のロックを解錠して目的の42階に到着。専用のiPadに荷送人、商品などの必要事項を入力する。入力した情報は専用プリンターで出力される。バーコードを荷物に貼り、フロントの受付で再度スキャンして配達は完了だ。ここまでかかった時間は30分だった。

④荷物1個の配達に30分かかることは、タワマンでは決して珍しいことではない。

事前に手順を把握していなければ、配達を完了することさえままならない。厳重なセキュリティは住民の安全を守るためだが、配達員には大きなハードルになっている。クリアが難しいダンジョンのようだ。

⑤ちなみに、こうしたセキュリティの強固さには、ワーバーイーツの配達員も苦戦している。防災センターなどで足止めされ、次の注文をなかなか受けられない。

都内の配達員の中には意識的に中央区、江東区など湾岸エリアの注文を避ける配達員も多い。

#### ⑥ドライバーの味方・台車についてのルール

- ・マンション内で台車の使用禁止
- ・使用可能な場合も、静音仕様など専用の台車が条件
- ・エレベーターホールまでは台車を使えるが、廊下は禁止

台車を使えば十数個の荷物を一度に運べる。しかし床や壁に傷が付くことや、景観上の理由などで台車を禁止するマンションは少なくない。

⑦物流大手の調査によると、東京 23 区内に 320 棟以上のマンションが台車の利用を禁止しているという。各社はルールに従うしかない。ドライバーは手で荷物を運び、行き来する羽目になる。今年 8 月には、アマゾンの宅配業者に対して「建物の美観を損なう恐れのある『角バッグ又は籠等』を使つての館内配達禁止です。

損傷の恐れある行為として警察に通報します」といった高級マンションの貼り紙について、SNS 上で炎上する騒ぎとなった。

⑧台車と同様、一度に複数の荷物を運べるバッグやカゴも配達員にとっては重要な道具だ。厳しい独自ルールは配達の効率を下げ、配達員を苦しめる可能性が高い。

#### ⑨配達に立ちはだかる、エレベーターに関連した問題

- ・住民用エレベーターの使用禁止
- ・貨物用、業務用エレベーターの混雑
- ・ペット用エレベーターと貨物エレベーターが併用
- ・階によってエレベーターが異なり、乗り換える必要がある

エレベーターも難関ポイントだ。複数の貨物エレベーターが使える場合はよいが、宅配業者は 1 社だけではない。複数社が同じ時間帯に集まることもある。また、清掃などを担当する業者も貨物用エレベーターを使うため、混雑しがちなのだ。

貨物用がペット用と併用とされている場合も厳しい。ペットを普通の住民用エレベーターに乗せることができないため、ペットを連れた住民が現れる度に、配達員はエレベーターの順番を譲り続けなければならない。配達を効率よく済ませられるかは、運次第だ。

#### ⑩その他の問題

- ・住民がセキュリティの仕組みを理解しておらず、怒られる
- ・置き配が禁止されている
- ・荷物は地下から搬入するが、宅配ボックスは 1 階に設置されている
- ・宅配ボックスの数が戸数に対して少ない

配達員がエントランスからインターホンを押すと、客から「ドア前に置いておいて」などと指示されることがある。しかし、セキュリティが厳重なマンションの場合、目的の階で再度インターホンを押して客にロックを解錠してもらわなくてはならない。2 回目に鳴らすと、客から「なんでまた鳴らすの、さっきドア前に置いてって伝えたでしょ」などと理不尽に怒られることがあるのだ。

中央区などタワマンが多い地域を担当するドライバーは「タワマンでは、なぜか上から目線で配達員が怒られるケースが多い」とこぼす。

⑪最近、宅配大手でも広がる「置き配」も、マンションによってはセキュリティ面の事情や美観を損ねるなどの理由で禁止されている。

また、一部マンションは設計時に物流大手と配達の動線や宅配ボックスの数などについて相談する例もあるが、多くのマンションはそうした効率まで考慮した設計になっていないのが実情

⑫現場から寄せられる、マンションへのさまざまな要望

- ・住民が宅配ボックスに私物を入れる、荷さばきスペースに駐車することの改善
- ・使用できる駐車場の充実、エレベーターの制限を緩和する
- ・宅配ボックスの数を増やす。住民の利用を促進してもらう
- ・セキュリティや置き配の緩和。コンシェルジュに荷物を渡す仕組みなど
- ・物流センターを常設して運営費をもらい、館内配送を業者に委託する  
(一部の大規模マンションでは、1社に館内の配達を集約する例がある)

⑬しかし宅配業者としては、顧客側に要望を突きつけることは、立場上かなり難しい。ある宅配業者の首脳はタワマン配達に関して「なんとか特別料金をとれないか」と模索しているという。人手も手間もかけているのに、通常の料金では採算が悪化してしまうからだ。

⑭大手業者は各社とも工夫を凝らしている。

Amazon は配達する建物の駐車場の場所やメールルームへの行き方をアプリ上で紹介し、注意事項も共有するなど配達員をサポートしている。

ヤマト運輸は役割分担し、チームで配達する例がある。インターホンを鳴らすスタッフと荷物を配達するスタッフを分ける。荷物が多いときは、不在票を書くスタッフもいるなど、チームで配達を行うという。荷さばき駐車場も利用時間が30分に制限されるなど、1社がいつまでも使えるわけではない。そこでドライバーが荷物を全部下ろし、配達部隊が分担して運ぶ。多いときには一度に届く荷物が300個近くになることもあるという。

佐川急便もマンションによっては専用台車を使うなど、各マンションのルールに対応している。

⑮今年4月、政府は「再配達削減PR月間」と称し、主に消費者の意識を変える点を呼びかけた。時間帯指定を活用すること。各事業者が提供するツールを利用すること。コンビニや駅の宅配ロッカー、置き配など、さまざまな受け取り方法を使うことなどだ。しかし紹介してきたように、マンションのさまざまな独自ルールがドライバーや配達員の負担になっているのも事実だ。宅配の課題は消費者に密接にかかわる問題だ。マンション住民にとっての快適さも大事だが、そればかりを優先するなら、特別な料金が設定されたり、配達を断られる可能性もゼロではないだろう。宅配業者と協力し、共に妥協点を探っていくことこそ、適切なサービスを受けるために欠かせない点と言えそうだ。

(田邊 佳介 東洋経済 記者)

## 1. ■「タワマン」の悲惨なリフォーム現場 長嶋 修 2022年10月17日

<https://toyokeizai.net/articles/-/624244>

## 概要

### ①【CASE : 1】

間取り変更で火災報知器やスプリンクラー設備など未警戒区域が！

間仕切りでスペースを新設した場合、火災報知器やスプリンクラーなどを増設しなければ、未警戒のスペースができてしまう可能性がある。未警戒とは、火災への対策がなされていないことを意味する。

事例では、消防設備点検により指摘・報告されて発覚した。タワーマンションで間仕切りを増やす場合、あらかじめ消防署に相談しアドバイスをあおぐことを推奨したい。

### ②【CASE : 2】

理事会に工事申請をし、床材を変えたところ騒音トラブルに発展

事前に工事申請をしたうえで、管理組合の許可を得なければならないのだ。

床材の施工では工法もさまざまあり、遮音性能が不明な場合は使用が制限されるケースがある。工法だけでなく、床材にも防音性能を表す遮音等級が設けられている。遮音等級が何等級〜でなければ用いることができないという制限があることが多い。

事例では、遮音性能が明確に示されていない大理石を使用する申請が提出され、理事会（管理組合）でも承認されていたが、施工を行ったところ、案の定騒音トラブルが発生する結果を生んだ。その後、騒音対策を施す改修工事を行う結果になった事例だ。床材などの知識を持つ建築士が工事内容をチェックしていれば、トラブルとならなかった可能性がある。

### ③【CASE : 3】

戸境壁を加工したらテレビの音で苦情が…

大型テレビを壁掛け型で設置するため、リビングの戸境壁を加工したところ、隣室から「テレビの音がすごく伝わってくる」と苦情を受けたというもの。

戸境壁とは、マンションなど共同住宅の各住戸の間を区切る壁で、基本的には加工は禁止されている。とくにタワーマンションの場合、建物全体を軽量化する目的で戸境壁に乾式パネルを用いるのが一般的だ。本来であれば理事会で戸境壁を加工する工事が承認されることは考えにくいのだが、見落としなど何らかの要因があって工事が承認されたのではないかと推察される。

### ④【CASE : 4】

カーテンや絨毯に関する確認項目がないために起きるトラブル

超高層物件では、一般のマンションとは異なる注意事項がある。

例えば火災が発生した場合、その高さから避難に時間がかかるため、大きな被害へとつながるリスクがある。そのため、高さが 31 メートルを超える（地上 11 階建て以上）のマンションでは、防災性能を持つ製品の使用が消防法で義務づけられている。

しかしリフォーム工事の申請書に防災性能についての確認項目がなければ、該当製品ではないものを使用してしまう可能性も考えられる。タワーマンションでありながら、防災性能について記載がない申請書を利用するケースは少なくない。あらためて確認が必要になるだろう。

### ⑤【CASE : 5】

リノベーション済み物件に入居後の苦情に困惑

すでにリノベーションされた物件を購入し、トラブルとなったのが 5 つめのケース

入居者自らが施工を希望したわけではないのに、階下の複数の住人から騒音苦情が相次いだのだ。騒音の理由は、新しく取り付けられたドアの建具が原因だった。リノベーションの際に重量のある建具を取り付けたため、階下に重い音が響くようになったのだという。

買い主が売り主の不動産会社に相談したところ、「工事申請して承諾済みだから」との理由でこれといった対応もしてもらえないとのこと。

リノベーション済みの物件を購入する際は、入居後にリノベーションが原因でトラブルがあった際、売り主の対応についての記載があるかどうかを確認しておきたい。契約書や重要事項説明書に記載されている内容次第で、交渉もスムーズになる可能性がある。

⑥さらに細かいルールを定めた使用細則により、工事に制限が設けられている。

窓ガラス（色やデザイン、防火性能）などについて制限されている。

サッシ（窓枠）に関しては、現時点でタワーマンションにおける交換は特殊な事情の場合を除いては、制限される部分はマンションごとにケースバイケースの箇所と言える。

⑦ ■リフォーム工事フローの例 リフォーム工事フローの例（筆者作成）

#### ■工事申請の例

まずは工事の範囲や内容を決定して申請書を提出する。

工事着手希望日の 1 カ月程度前～が多くなっている。申請の時期を確認しておかないと、希望日に入居できない可能性が出てくるため注意したい。

またごく簡単な工事であれば、届け出をすれば承認までは不要な場合もある。届けだけで OK な工事なのか、承認が必要なのかについても細かくチェックしておくことが重要だ。

工事の承認を行うのは、区分所有者の代表で構成された理事会（修繕委員会）となる。理事会の審査を経て、最終的には理事長が工事を承認する。ただ理事会は、建築の専門家ではない。専有部分の改修工事に関する特別な知識がないため、見落としや認識違いといったミスが生じかねない。チェック体制が機能してないあくまで「形式的な」工事審査にすぎない状態となる。

管理会社が、リフォーム工事について理事会をサポートするケースも少ない。これらの要因が、タワーマンションのリフォームの工事に関するトラブルを増やす結果につながってしまう。ただ、形式的であっても工事を承認しているのは理事会だ。トラブルが発生した場合、理事会が法的責任を追及されるリスクは否定できない。

⑧入居者がリフォーム工事を希望するときには、タワーマンションのリフォーム、リノベーションに実績のある施工会社を選ぶことを優先したい。

理事会、理事長の承認に加え、上下左右の住戸の承諾を必要とするマンションもある。工事の申請を行う場合、計画的な工事スケジュールを立て、余裕を持って申請を行ってほしい。

⑨『マンション標準管理規約?第 17 条』のコメントにおいて、承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。

特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により 影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

リフォーム工事の申請内容について、建築士などマンションの管理や修繕などに関する専門知識を有す

る専門家に助言を求めるのも一案だ。

最初から審査の代行を依頼する方法もある。

さらに複雑な工事の場合、管理組合が中間検査、完了検査などを専門家に依頼するなどの選択肢もある。

最終的なトラブルを回避するためには「急がば回れ」の心構えで準備をしておきたい。

(長嶋 修 不動産コンサルタント)

---

## 建て替え

---

### 4. ■ 老朽化マンションの建て替え負担は「1 世帯あたり」1941 万円！ 2024 年 10 月 5 日

<https://diamond.jp/articles/-/351389>

#### 概要

①国土交通省によれば、2022 年末時点のマンションのストック総数は約 694 万 3000 戸であり、このうち約 125 万 7000 戸が築 40 年以上だ。2032 年末に 2022 年末比で約 2.1 倍にあたる約 260 万 8000 戸、2042 年末は約 3.5 倍にあたる約 445 万戸に達すると推計している。

②内閣府の「高齢社会対策総合調査」（2023 年度）によれば、持ち家の分譲マンションに住む高齢者は 8.3%である。国交省の調査によれば、世帯主が 70 歳以上の割合は「築 40 年以上」では 48%、「築 30 年～40 年未満」が 44%と半数近くだ。

「築 20 年～30 年未満」も 23%である。

③近年は住み慣れたマンションを終の棲家になりたいという永住意識も高まっている。70 歳代が 79.2%、80 歳以上は 79.3%だ。だが、こうした高齢住民の永住志向は、老朽化したマンションの建て替えの大きな阻害要因となっている。1 世帯あたりの建て替え負担額は上昇している。国交省によれば 2017～2021 年の平均額は 1941 万円だ。住民側といえば、デフレ経済の長期化の影響で賃金上昇が抑え込まれ、十分な老後資金を貯められないまま定年退職したという人が増加傾向にある。

年金収入が中心の暮らしになってから 2000 万円近い資金を求められても、簡単に「イエス」とはならないだろう。こうして、高齢居住者が多いマンションほど建て替えの合意は得られにくくなっていく。区分所有者が多いタワーマンションはなおさらハードルが高くなりそうだ。

④高齢者の中には「将来のための修繕と言われても、自分はあと何年生きられるかわからない。いま困っているわけではないのでこのままでよい」と主張する人もいる。大規模修繕にも反対する高齢者は少なくない。

⑤建て替えや大規模修繕を困難にする要因は、高齢居住者の増加以外にもある。

「2 つの老い」が進むマンションでは空き家が増えているのだ。総務省の住宅・土地統計調査（2023 年 10 月時点）の速報集計によれば、空き家総数 899 万 5200 戸のうち 44.9%にあたる 403 万 6800 戸がマンションを意味する「非木造共同住宅」だ。

その 77%である 310 万 8800 戸では賃貸用マンション物件が空き家となっているのである。国交省の調査によれば、1979 年以前に建てられたマンションの 68.8%に空き家が存在する。完成時期の古いマンションほど賃貸や連絡先不明の空き家になっている割合も大きい。

⑥老朽化したマンションを建て直すことになればなったで、別の問題も起きる。

大規模な“高齢住宅難民”を生み出すきっかけとなりかねない。

内閣府の「高齢社会対策総合調査」（2023 年度）によれば、高齢者の居住形態は民間の賃貸マンションやアパートが 5.9%、公営などの賃貸住宅が 4.5%で、約 1 割が賃貸の共同住宅に住んでいる。

⑦建て替え期間中は分譲マンションの所有者であっても、いったんは別の住宅に移り住まなければならない。マンションを借りて住んでいる人の中には、建て替え後に家賃が大きく上昇して借り続けられなくなる人も出てこよう。

しかしながら、賃貸の場合には高齢者の入居を拒否する物件が少なくなく、高齢者の住宅探しは難航が予想される。国交省によれば、賃貸人（大家）の66%が拒否感を抱いている。他の入居者とのトラブルや、家賃の滞納、居室内で孤独死し“事故物件”となることなどへの不安があるためだ。

⑧今後は1人暮らしだけでなく、高齢者夫婦のみという世帯も増えていく。人口減少社会においては、空き家の増大やマンションの老朽化といったひとつひとつの課題への対応だけでなく、「住宅弱者」である高齢者の住まいをどうしていくのかという視点を持って根本的な対策を考えなければならない。

（河合雅司：作家・ジャーナリスト）

### 3. ■限界マンションに建て替えの壁 白金のタワマンの裏側 朝日 2024年10月5日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSB22C5MSB2UTIL00FM.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①東京都港区の白金高輪駅から徒歩3分の住宅街に、周囲より頭一つ抜けた23階建てのタワマンが立つ。「アトラスタワー白金レジデンシャル」。

2020年1月まで、そこには「日興パレス白金」という名の7階建てマンションがあった。

当時、管理組合理事長を務めていた会社員の安保伸一さん（65）は「建て替えて本当によかった」

②旧マンションは1981年築。2000年ごろに大規模修繕をしようとしたが、積立金が足りず、銀行から数千万円を借り、屋上と外壁の修繕を行った。それでも、雨漏りがひどくなり、13年ごろから所有者から建て替えの要望が出るようになった。

ただ、実現するには乗り越えなければならない壁がいくつもあった。投資目的で購入した人が多く、84戸のうち44戸は貸し出されていた。所有者は東北から九州まで全国各地に散らばり、台湾に住んでいる人もいた。全員から建て替えへの意向を聞く必要があった。

③マンションを建て替える場合、所有者の賛成だけで決議できる。だが、借り主が立ち退かなければ着工はできない。立ち退き料は所有者が負担しなければならない上、引っ越し先を紹介するといった手間もかかる。

当時、マンションの1階には人気のとんかつ店が入り、新たな行き先を探す必要があった。

また、マンション住人の所有者の中には、80代の高齢者が数人いたほか、相当なお金をかけてリフォームをしたばかりの若い人も。引っ越し代や仮住まいの家賃もかかるため、建て替えには否定的だった。

連絡がつかないオーナー、立ち退きたくない借り主、リノベーションしたばかりの部屋……。建て替えを進めたい管理組合の前には数々のハードルがありました。それでも決議では96%の所有者が賛成に回りました。実現の鍵となった、「アナログな手法」とは。

③建て替えを選ばず、修繕して「延命」という選択肢もあった。ただ、修繕した場合、5年に1度、数

百万円という大金が必要となる。貸し続けるとしても、賃料の低下は避けられない。それならば、資産価値も上がる建て替えの方が、長い目で見れば「お得」なのでは――。

管理組合側は 17 年ごろから、建て替えに向けた説得を始めた。建て替え経験の豊富な不動産会社に事業協力者として入ってもらい、建て替えと修繕の具体的なシミュレーションを作成。

電話がつかまらない遠方に住む所有者のもとにも直接出向いて個別に説明し、事業への理解を求めた

④管理組合は合意形成を図りやすくする秘策を講じていた。

マンション屋上で企画した「夏祭り」だ。花火を楽しめ、500 円で生ビールが飲み放題。所有者だけでなく、借り主も含めて意見を交わせる場となった。当時、港区では住環境や景観の保護を目的に新たな建物の高さ制限がルール化されるタイミングだった。急がないと建て替え後のマンションの規模が小さくなり、経済的な効果が薄れてしまう――。そんな懸念も、所有者たちの背中を押した。

建て替え決議は 18 年 3 月、可決された。所有者の約 96%が賛成した。20 年 1 月に解体工事に着工し、昨年 9 月に完成した。

⑤国土交通省によると 1982 年以前に建てられたマンションは 2021 年現在、115.6 万戸。

一方、実際に建て替えに至った例は今年 4 月までの累計で約 2 万 4 千戸（297 件）。

今回のケースでは、建て替え前後で延べ床面積は 2 倍近くになった。部屋数は 96 戸と 12 戸増え、新たな部屋の販売を通じて得た資金などを建て替え費用に充てた。「立ち退きをお願いするにも、知った顔かどうかの差は大きい」と指摘。

管理組合が主催した「夏祭り」について「アナログな手法だが、事前のコミュニケーションがいかに大事かを示す好例だ」と話した。

一方、白金という土地柄も背景にあるとし「地価の上昇が続く都心だからこそ、事業として成立した側面はある」

## 2. ■神戸御影の建て替え 70 戸が竣工 旭化成不レジ・近鉄不動産 2024 年 10 月 9 日

<https://www.jutaku-s.com/news/id/0000035325?weekly=20241016>

### 概要

①旭化成不動産レジデンスと近鉄不動産はこのほど、神戸市東灘区で進めてきた「御影石野住宅」のマンション建て替え事業「アトラス御影山手」(総戸数 70 戸、販売戸数は 58 戸)を竣工。10 月 5 日に実物見学会を開始した。

②全部譲渡型等価交換方式によるマンション建て替え事業。

従前の「御影石野住宅」は阪急神戸線御影駅から徒歩 5 分、JR 東海道本線神戸線住吉駅から徒歩 13 分に所在する 1972 年に竣工した延べ 3904.96 平方メートルの地上 5 階地下 1 建ての共同住宅。

建築基準法による「新耐震設計」に対応しておらず、建物の老朽化が顕著だった上、共用部分にエレベーターがなく、バリアフリーの問題、防犯性や通信設備の向上などの課題を抱え、居住環境、防火・避難安全性、耐震性の改善が必要な状況だった。

③そこで17年11月に建て替え及び大規模修繕に関する検討委員会を設置。アンケートを実施するなど検討を重ねたが、建物の維持・補修には大規模な修繕や相当な修繕費が見込まれたことなどから、19年3月に建て替える方針を決議。同10月に旭化成不動産レジデンスと近鉄不動産を事業協力者に選定し、20年12月に建て替えを決議し、22年5月に着工、8月27日に竣工した。

④「アトラス御影山手」は、専有部53～183平方メートル台の2LDK～4LDKからなる延べ8557.48平方メートルの7階建て。全邸南向きの配棟計画を採用し19プランの住戸を用意。最上階は140～183平方メートルのプレミアムプランとした。

先着順販売で4戸を販売。販売価格は57.70～140.09平方メートルの2LDK・3LDKで7790万～2億5900万円。

### 1. ■老朽マンション“99%立て替え困難” 2024年10月23日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000379620.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000379620.html)

#### 概要

①マンション修繕を支援する民間企業が、関東と関西のおよそ11万棟を調査したところ、所有者の負担が住人1人あたり2000万円未満で建て替えできるマンションは、関東でわずか0.7%、関西では0.3%にとどまることが分かりました。

残りの99%は、1人2000万円負担しても建て替えが困難です。

②国は老朽化したマンションの建て替えを円滑に進めるため、決議条件の緩和を進めていますが、解体、建設ともにコスト上昇は止まらず、費用が「障害」となっている状況が明らかになりました。

(グッド！モーニング 2024年10月23日)

---

## 団地再生等

---

### 5. ■ 団地「若返り」貢献 無印リノベが若年層にウケている納得の理由 2024 年 10 月 6 日

<https://www.itmedia.co.jp/business/articles/2410/06/news003.html>

#### 概要

①無印良品が、都市再生機構（UR 都市機構）と共同で「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」を進めている。住戸をリノベーションし、賃貸物件として供給する同プロジェクトは 2012 年に始まり、現在では 1200 戸以上を供給している。随所に無印らしさを表現するリノベーション物件は 40 代以下の若年層に人気だ。

②MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクトは、UR 都市機構と無印良品の MUJI HOUSE による共同事業として 2012 年に始まった。UR 都市機構が保有する団地の賃貸物件をリノベーションして貸し出すプロジェクトだが、物件の設計と PR は MUJI HOUSE が手掛ける。

関西の 3 団地からスタートし、翌年には関東に進出。現在では 61 団地で約 1200 戸を供給している。地域は北海道から九州まで全国にわたり、関東では高島平団地や洋光台団地などでリノベーションを行っている。

担当者によると 1 団地当たり数十戸程度を担っているという。

③プロジェクトのきっかけを MUJI HOUSE に聞いた。

「UR 都市機構では高齢化が進む団地の活性化を模索していました。一方、無印側は公園があり、日当たりにも優れるという団地の良さに注目していました。少し手を加えるだけで活性化できると考えプロジェクトのスタートに至った次第です」

1960～70 年代に開発が進んだ大規模団地は、老朽化が課題ではあるが住民が多く、全面的な建て替えは難しい。一方で敷地内に公園があり、建物同士のスペースが確保されているなどその環境の良さが再認識されつつある。

④千葉県花見川区にある花見川団地取材した。

1968 年に入居を開始した同団地は賃貸 5742 戸、分譲 1530 戸からなる巨大団地である。最寄りの京成線・八千代台駅からはバスで約 10 分、徒歩 30 分程度の距離に位置する。なお、八千代台駅から上野駅までのアクセスは 45 分前後、東京駅までは 50 分前後である。

プロジェクトでは、花見川団地の 36 戸を賃貸物件として供給。

モデルルームを内見した印象は「無印らしい」の一言に尽きる。白壁に床は茶色のフローリングと麻畳で構成し、色合いは店舗で見かける無印良品の家具に近い。「リノベーションでは無印良品で販売する家具の色や素材に合わせて違和感のないように設計しており、無印らしさを意識しています。また『壊す』のではなく、使えるものは残すことを基本にしているのも特徴です。天井や壁などの構造はほとんど変えず、キッチンやトイレなどの水回りを新しくしています」（MUJI HOUSE 担当者）

モデルルームの壁は、従来のものから白に塗装し直した。柱・鴨居も以前のものをそのまま活用している。

ふすまはダンボール製のものや樹脂製の半透明のものに置き換えた。明かりが見える半透明のふすまは圧迫感を抑える効果があるという。

⑤床は合板フローリングや麻畳に更新。室内の随所に置いた無印良品の家具は確かに部屋にマッチしている。賃貸物件に家具は付かないが、インテリアアドバイザーによる相談は受け付けているという。

団地の物件は天井が低く、収納スペースが不十分なため、狭くなりがちだ。リノベーションでは狭さを解消する工夫が随所に見られる。キッチンは脚のない「持出しキッチン」とし、ゴミ箱や食器棚などを収納できるスペースを確保した。脚のない構造は真新しい印象を与える。モデルルームではキッチンを従前より短くした分、新たに洗濯機を設置できる空間を残している。

⑥押入は基本的に以前の場所から変更していないが、モデルルームではそのうち 1 つを打ち抜き、部屋同士を行き来できるようにしている。

完全にスケルトンにするのではなく、残せる部分はできるだけ活用しながらリノベーションしていることが分かる。コストを抑えられるメリットもあるのだろう。

⑦なお、技術的に更新が難しい浴室はメタル水栓などの導入にとどめている。また、リノベーション物件は団地内の一部の部屋に限られるため、同プロジェクトを通じて建物外観の更新は行っていない。

⑧MUJI HOUSE の担当者「リノベーション物件では入居者の 75%が、子育て世帯を含む 40 代以下の方々です。加えて、1200 戸ある物件のほとんどが入居済みとなっています。

無印のデザインが支持を受けており、古いものを生かす考え方が共感を生んでいるようです。団地特有の日当たりや風通しの良さを評価する意見もよくお聞きします」

花見川団地や東京都の高島平団地などは、高齢化率がおよそ 45%とされる。構造の古さから、団地を住まいの選択肢から外す若年層も少なくない。そうした中で 7 割以上が 40 代以下という点は「若返り」に成功しているといえ、驚かされる。無印のブランド力も影響しているのだろう。

⑨同プロジェクトでは、花見川団地商店街のリノベーションも行っている。

以前の建物を残しつつ再塗装し、住棟番号の表示も新たなものに取り替えた。共用部には高木とストリートファニチャーを設置している。団地の商店街は古さが否めないのが通常だが、花見川団地商店街はどこか若者の街のような雰囲気を受けた。

同プロジェクトについて、MUJI HOUSE は空室が少なく需要が大きいことから、今後も物件数を伸ばす方針だという。具体的な数値目標はないが、既に手がける団地内で戸数を増やすほか、これまでよりも比較的新しい団地への進出を模索する。

これら物件の人気は、無印良品のブランド力や PR 力に起因すると考えられる。一定のファンを抱える企業とのコラボは有用だ。こうした点を理解しているのだろう、UR 都市機構は賃貸住宅に関してイケアとのコラボも行っている。

⑩高齢化や老朽化が問題視される団地だが、リノベーションすれば活用できる物件もある。

また、地価や物件価格、賃貸家賃が上昇する都市部において、団地は重要な住宅供給機能を果たしている。若年のファミリー層や外国人労働者の住居となっている団地は意外に多く、UR 都市機構と企業のコラボは、団地が抱える課題を解決する一つの正解例といえるだろう。

(山口伸 不動産分野のライター)

#### 4. ■ 高齢化進む花見川団地の商店街を大規模リノベ！ 新店も続々、2024年10月16日

<https://suumo.jp/journal/2024/10/16/205610/>

##### 概要

①UR都市機構と無印良品がタッグを組み、団地の住戸をリノベーションする「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」団地まるごとリノベーション」という取り組みが行われたのは、千葉市花見川区の花見川団地。

誕生から50年を超え、建物と住民の高齢化が進んでいた団地商店街、空き店舗にテナントが入り、大人たちも談笑を交わす姿があちこちで見られるようになりました。

②花見川団地は東京から電車で約50分、最寄りの八千代台駅からバスで10分ほどの場所にある大規模団地です。竣工は1968年、賃貸と分譲あわせて約7200世帯、約1万1000人が暮らしています。団地内には店舗数60の商店街や図書館分館、2つの保育所があり、小・中学校にも隣接、大規模な公園や森も近くにあり、さながら小さな自治体です。

ただ、誕生から50年以上が経過し、建物と住民の高齢化という、2つの「古い」に直面してきました。

③MUJI×URによるリノベ住戸が1000戸を超えた2021年、この取り組みを団地住戸だけでなく、外観や屋外広場、商店街区画まで広げる取り組みがはじまりました。

リノベーションの主な内容とはというと、商店街にかかっていたアーケードの撤去、外壁塗装、芝生の整備、共用部への高木とストリートファニチャー（机と椅子）の設置です。こうしてみるとよくある大規模修繕にも見えますが、見違えるように人が戻ってきたといいます。

④では、その理由はどこにあるのでしょうか。

「まず、屋外のリノベについては、商店街の方に要望をお聞きしました。座る場所がほしい、芝生があるといい、遊べる場所がほしいという声がありました。特に住民にご高齢の方が増えたので、お買い物の合間に座る場所がほしい、おしゃべりできる場所があったらという要望が多かったですね」（濱口さん）

実施設計、プランニングにおいては株式会社 MUJI HOUSE（良品計画の子会社、住空間事業を担う一級建築士事務所）に一任し、現場の意見を尊重するというスタンスをとっています。このあたり、10年以上、団地を再生させてきた信頼感があるからこそなのでしょう。

⑤「座る場所がある」リノベプランとして MUJI HOUSE から提案されたのは、ただ「椅子がある座る空間」ではなく、テレワークをしたり、おしゃべりしたり、カフェのように「滞在できるような場所」です。同時に商店街に設置されていたアーケードを撤去し、空が見えるようデザインし直し、日差し対策としてオーニングを取り付けるなどし雨の日も気軽に歩ける便利さは残しました。

これにより花見川団地のシンボルでもある給水塔がはっきりと見えるようになったほか、明るい色に塗り直した団地外観が映えています。大きな変化はないのに、団地そのもののよさが際立つデザインとなっているのは、さすがといえるでしょう。

⑥人が戻ってくるカギになったのは MUJI HOUSE に所属する傍ら、商店街で「ミトリー工房」を営む、見通真次さんの存在です。リノベーションプランというハード面だけでなく、住む人たちのコミュニティをまとめていく「ソフト面」で中心的な役割を果たしました。

「花見川団地に初めて来たのは2021年。人がロードサイドの店舗に流れてしまい、商店街にシャッターが

下りている、そんな印象でした。元気なお店はあるんですが、4割近くが空き店舗になっているとどうしてもシャッターが目立ってしまう。ただ、実際に商店街の方と話してみると、みなさんここで50年ほど商いをなさっていて、地元への思いが強いんです。だからこのままではよくない、何かやらないといけない、みたいなマインドがありました。だから自分やMUJI HOUSEが独断で進めるのではなくて、今あるこの商店街のものを生かしながら、『編集』という視点で集客をしようと考えていました」と見通さん。

⑦見通さんは当初、ここに通勤してプロジェクトに携わっていましたが、2022年7月から花見川団地にご家族とともに転居してきました。

住まいになっているのは、いわゆる店舗付き住宅。1階が商店、2階が住居という住まいで、自身でDIYしてお店をつくっていきました。「DIYで作業をしていると、フルーツやドリンク、パンの差し入れをもらって。がんばっているね、という声をかけてもらいました。

あわせて月1回のワークショップ、3カ月に一度のイベントを行って、みなさんに必要な空間とはどんなものか、ソフト面では何ができるのかを探っていきました」（見通さん）

⑧見通さんは、MUJI HOUSEの業務としてワークショップやイベントを行い、自分ひとりががんばるのではなく、商店街の人や花見川団地が気になっている近隣住民、学生を巻き込んでいき、「花団もりあげ隊」という有志のグループを結成しました。

当初は、商店街店主や自治会、団地居住者、学生、千葉市、UR、MUJI HOUSEの10名程度でしたが、回を重ねるごとに参加者は30名程度まで増えていきました。「商店街には『何かしたいな』という人を引き付ける魅力があるんです。

『イベント運営をしたい』『出店してみたい』という前提があるので、話が進めやすい。また、縁日イベントをやったら100人も集客するので、ポテンシャルは高いし、メンバーのモチベーションも高いなと思いました。花団もりあげ隊で意見を出し合うなかで、（1）商店街の専門店をまわってオリジナルのハンバーガーをつくる『商店街バーガー』、（2）『お休み処えがお』のリノベと駄菓子屋兼フリースペースとしての運営というアイデアが生まれ、実施することになりました」（見通さん）

⑨特に課題だったのは、「お休み処えがお」。

空き店舗となっていた場所を利用した休憩場所として運用していたのですが、ゴミの放置や飲酒・仮眠など問題行動が起きてしまい、商店街の人の悩みのタネだったそう。

そこで無印良品の店舗でアルバイトをしていた大学生たちに声をかけ、「お休み処えがお」のリニューアルに取り組みました。ちょうど建築を学ぶ学生、経営を学ぶ学生がいたのでチームを組んでもらい、千葉市にプレゼンをして助成金を申請。補助金を利用してDIYし、現在も運営を行っています。「この『えがお』に駄菓子屋さんをつくったら、子どもたちの姿が見えるようになったんです。今までどこにいたんだってくらい、毎日20～30人が必ず来ているんです。子どもの居場所をつくったら、さらに高齢者も商店街にやってきて『子どもが元気でいいねえ』となって、もちろんそのお母さんたちも増えて。人の居場所をつくるってこんなに大事なんだっていうのを、今回、『えがお』のリノベーションで痛感しましたね」

⑩単なる空き店舗に椅子を置いただけだと乱雑に使われてしまいますが、きれいにデザイン、管理されると、人はちゃんと使うようになる。当たり前のようですが、建築の不思議な力といえるでしょう。

こうして、学生、子ども、高齢者と多世代が集まれる地域のコミュニティスペース「えがお」ができたことが、花見川団地にさらなる人を呼び込む結果となり、空き店舗に徐々に新しいテナントが入るようになりました。

⑪コンテナがそのままテナントスペースに置かれた「THE コンテナ」というお店では、古着 & ドーナツを商っています。この「THE コンテナ」は、子どものころ花見川団地で育ち、現在は花見川団地の近くに住んでいる人が立ち上げたお店で、花見川団地のために何かしたい、という思いから出店したのだそう。コンテナが丸ごと入っているなんて、斬新すぎる……。

また、団地を「シェアハウス」として活用するグループもいて、こちらも計画が進行中だとか。クリエイティブな活動がはじまると、またひとつ、またひとつと人々を呼んでくるのは本当に不思議ですね。

⑫2024年3月、「花見川団地商店街リノベーション」のお披露目会では、「商店街バーガー」をはじめ、「お休み処えがお」や蘇った建物、広場がお目見えしました。3年をかけたまるごとリノベ計画は大成功といっていいでしょう。

では、今後の展望はあるのでしょうか。

「商店街が元気になることで、住民の方に喜んでほしい、周辺の方にも喜んでもらえるのが、我々としてはいちばん望ましい形かなと思っています。今は月1回のワークショップやイベント時に盛り上がりますが、これが2週に1回、毎日というように、日常化していくのが望ましいかな、と。あとは商店街のテナントにまだ空き店舗があるので、ここに新しく入ってもらえたら」とURの濱口貴裕さん。

⑬『えがお』がある商店街の南側は、もう大丈夫だなと思っています。

ビアガーデンのようなイベントも開催しているし、日々のにぎわいもうまれ、活用の場としてまわりはじめている。一方で北側はまだ空き店舗も多いし、建物のリノベもまだ。ここを改善していけたらいいですね。住んでいる方、URの職員さん、千葉市の職員さんとも話しますが、飲食店のようなゆっくりできる場所がね、花見川団地にはないんですよ。どんなお店になるかわからないですけど、実現できたらなあと思います」

⑭今回の「MUJI×UR 団地まるごとリノベーション」、建物のリノベだけでなく、ソフトでコミュニティをつくる仕掛けをしたこと、問題意識を共有し周りを巻き込んで解決していったこと、何より時間をかけて合意形成をしたことが成功の要因だったように思います。

日本全国には同じような築50年、60年の建物がたくさんあることでしょう。それらは活用次第で、価値ある不動産として蘇るのだなと実感しました。不動産を「負資産」にするかどうか、まだまだ挑戦ははじまったばかり。地道なことからコツコツと、できることはまだまだたくさんあるのではないかと、そんな取材となりました。

(嘉屋 恭子 | 家と酒と猫を愛するライター)

### 3. ■高台の団地から姿を消す路線バス 住民に急勾配の地獄坂が待つ 2024年10月15日

[https://373news.com/\\_news/storyid/202402/](https://373news.com/_news/storyid/202402/)

#### 概要

①「3年半の住民運動が実って通った路線で、どれほどみんなが喜んだことか」。

鹿児島市明和5丁目の永吉団地に住む木山順子さん（84）は、鹿児島交通の路線バス運行が始まった25年前を懐かしむ。

東側にある国道3号沿いの玉江橋方向から団地に上る坂は勾配が急で、地元では「地獄坂」と呼ばれる。上り下りに苦勞する住民の願いがかなって1999年4月、狭い道幅に合う小型バスが団地と市

中心部をつないだ。

②しかし新型コロナウイルス禍初期の2020年3月末、利用者減と運転手不足を理由に、住民に惜しまれながら20年の運行を終えた。団地内で乗り降りができなくなったバス利用者は、甲突川を渡った先の国道3号方面か、隣接する原良団地の南国交通バス停との往復を余儀なくされる。

③後継の交通手段としてコミュニティーバス運行を求める声が上がリ、住民は同年5月、市に最初の要望書を出した。

市は利用予測や費用対効果、運転手不足の面から乗り合いタクシーを提案した。

木山さんらは、乗り合いタクシーは2時間前までの予約が必要など使いにくいとして「バス運行を求める会」を結成。署名を集めて20年9月、1100筆余りを市に提出する。住民と市の協議が長引く中後継手段の早期実現を望む声もあり21年7月に乗り合いタクシーが導入された。

④永吉団地の1日平均利用者は初年度の21年度が5.4人（総数981人）。

22年度3.8人（同934人）、23年度3.5人（同849人）と減少傾向だ。

敬遠する住民は「早く予定を決めなければならず、キャンセルも2時間前までで気を使う」「通院で終了時間が分からないため予約できない」と明かす。

⑤バス廃止から4年半。高齢住民の多くは通院や買い物を家族に頼ったり、自ら運転したりして暮らす。国道3号のバス停を使う男性（68）は「年齢が上がるにつれ坂の上り下りがこたえる。いつまで歩いて行き来できるか不安」。ある80代女性はバス復活を願いつつ「（人口減で）今後乗る人も増えないだろうし、バスが戻るのは難しいでしょう」と諦めた表情を見せた。

⑥1960～70年代、郊外の丘陵地を切り崩した開発が盛んだった県都鹿児島市は高台の団地が珍しくない。

その多くで高齢化が進み、路線バスにも影を落とす南国交通の路線は武岡地域の団地から市中心部を経て吉野・吉田方面や、比較的規模が大きい伊敷、緑ヶ丘団地を結ぶ。2015年5月と現在の便数を比べると、平日は36%減、土曜38%減。日曜は45%減でほぼ半減している。

市交通局によると、伊敷、緑ヶ丘団地を走る24番線の乗客は09年度129万5000人だった。コロナ下の20年度に84万3000人まで落ち込み、回復してきた23年度も106万1000人ととどまる。ドル箱とされる路線さえ09年度比2割減だから、小さな高台の団地の路線は深刻だ。常安団地（上竜尾町）で鹿児島交通の小型バスが走っていたのは1999年4月から20年間。永吉団地と同じ道をたどった。

## 2. ■人口減る多摩、増える千里ニュータウン興亡盛衰「鉄道」が決め手？ 2024年10月27日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/352992>

### 概要

①2015年から現在までの人口推移を確認すると、千里ニュータウンはおよそ5000人の増加、多摩ニュータウンはおよそ3000人の減少となっている。

多摩ニュータウンの鉄道事情を振り返ると、1974年、小田急電鉄が多摩線の新百合ヶ丘駅—小田急

永山駅間、京王電鉄が相模原線の京王よみうりランド駅—多摩センター駅間を開業させた。これら2路線は多摩ニュータウンの足になることを前提に計画されたわけだが、その開業は「陸の孤島」とも呼ばれたニュータウンの一次入居から約3年も遅れていた。

②千里ニュータウンは1962年に入居を開始して以降、1970年まで段階的に造成が進められる。玄関駅は北大阪急行電鉄千里中央駅から大阪駅までは電車一本で移動することができる。2024年には千里中央駅から線路が北へと延伸して、さらにベッドタウンの範囲が広がった。自宅から大阪駅まで20～30分。公共交通によるアクセスの利便性が千里ニュータウン最大のウリということになるだろう。大阪市内と比べれば不動産価格は圧倒的に安く、生活インフラも整備されている。半世紀を経ても千里ニュータウンの人气が落ちない最大の理由は、間違いなく鉄道アクセスによる利便性にある。ニュータウンに求められたのは、自動車（道路）よりも鉄道だったのだ。道路整備に力を入れていた千里ニュータウンでは、住民の通勤は不便だった。入居開始からしばらくは阪急バスがニュータウン内で運行を開始していたが、そのルートは南端の千里山駅から吹田駅に向かうというものだった。そのため、大阪市内への通勤には不向きだった。

こうした公共交通の整備状況から、千里ニュータウンは長らく陸の孤島と化していた。

阪急電鉄は千里山駅から鉄道が北へと延伸。1967年に北千里駅まで開業した。大阪市内の天神橋（現・天神橋筋六丁目）駅まで直通する。

とはいえ、天神橋駅はオフィス街と離れた場所に立地している。そのために御堂筋線の江坂駅から継ぎ足す形で北大阪急行電鉄が建設される。

大阪府は万博の会場輸送を担う鉄道整備を迫られたからだ。大阪府は大阪市内に御堂筋線の延伸を打診するものの、採算面や千里丘陵が大阪市外であることを理由に拒否。大阪市内に袖にされた大阪府は阪急を頼り、大阪府も出資する第3セクターの北大阪急行電鉄を設立して、万国博中央口駅までを開業させた。万博閉幕後は少し位置を変えて千里中央駅となる。駅名とともに役割も変わり、ニュータウン住民の足を担った。

③多摩ニュータウンも同じ時期に計画された。

そして計画当初は鉄道整備が重視されておらず、道路計画が先行していたという点でも共通している。現在、多摩ニュータウンには京王電鉄・小田急電鉄・多摩都市モノレールの3者が鉄道を走らせている。そのうち京王と小田急が新宿駅に乗り入れており、多摩ニュータウン住民の通勤・通学の足として頼りにされている。

④しかし、多摩ニュータウンの第一次入居が開始された1971年に京王・小田急の2線は多摩ニュータウン内に到達していなかった。そのために一時入居で引っ越した住民たちは、通勤で大変な苦勞を強いられた。

計画人口が約30万人。鉄道事業者にとってもビジネスチャンスを見出せるはずだった。

行政は多摩ニュータウンの目的を住宅供給に限定し、沿線開発と一体的に整備して利益をあげようとする私鉄の参入を認めなかった。実質的に京王と小田急は鉄道の運行のみを押し付けられる形になった。それは建設費という莫大な費用だけを負担させられることを意味する。赤字必至の鉄道建設に、京王も小田急も前向きになれなかった。これが原因となり、多摩ニュータウンへの鉄道建設は遅々として進まず、まちびらきに鉄道が間に合わなかった最大の原因になった。

⑤こうした事態に行政当局は頭を抱えた。

このままでは多摩ニュータウンに都心部から住民が移住しない。それは都心部の過密化を引き起こし、住宅難を深刻化させる。行政当局は、P 線方式と呼ばれる鉄道建設スキームを生み出すことで現況を打開しようと試みる。

鉄道は新線を開業させるために、土地取得や線路・諸施設の建設費、車両の新造といった莫大な費用を伴う。その一方で、新線は沿線開発が進んでいないので当面は利用者が少ない状態となる。新線の開業は鉄道事業者にとってビジネスチャンスというよりは高リスク案件で国鉄を含め鉄道各社はそうしたリスクを恐れて新線の建設には消極的だった。

⑥行政と鉄道事業者が抱えるジレンマを解消させるため、1964 年に日本鉄道建設公団（現・鉄道建設・運輸施設整備支援機構）が設立された。

同公団は鉄道建設だけを担う事業体で、新線開業のリスクを回避する役割がある。当初、日本鉄道建設公団は国鉄線だけを整備対象にしていた。しかし、多摩ニュータウンで初めて私鉄の建設を鉄道公団が請け負い、完成後に償還させる制度が採用された。京王・小田急は建設費の負担が軽くなり、ようやく多摩ニュータウンの鉄道整備は進捗を見る。多摩ニュータウンの中心となる多摩センター駅は京王が 1974 年、小田急が 1975 年に開業させたが、実は計画段階では多摩センター駅にもう一路線が乗り入れる予定になっていた。それが西武鉄道の多摩川線だ。

行政は多摩ニュータウンの開発に合わせて府中市に所在する是政駅から多摩センター駅まで延伸することを西武側に打診している。西武側も同計画には乗り気だったが、同線で東京都心部へとアクセスするには中央線に必ず乗り換えることになる。当時の中央線は殺人的ラッシュと言われるほど混雑しており、国鉄はそこに多摩ニュータウンの住民が加わることで不測の事態が起きることを避けようとした。そうした思惑もあり、西武鉄道多摩川線の多摩ニュータウン乗り入れは幻に終わっている。鉄道が開業してからは一転して人気が高まっていった。

⑦千里ニュータウンは大阪市内への通勤に便利なため、今でも高い人気を誇る。

高度経済成長期に建てられた集合住宅は、古くなると建て替えられて 20 代?40 代の新しいファミリー層が転居してくるといった好循環を生んだ。

一方、多摩ニュータウンは中心地となる多摩センターから新宿駅まで乗り換えなしで移動できるものの、新宿駅までの長い移動時間がネックになっている。また、東京を代表するオフィス街の大手町・丸の内・有楽町まではプラス 30 分が必要になる。それも多摩ニュータウンが人気にならない理由だ。

⑧こうした要因があったことにくわえ、千里ニュータウンのように新住民が流入するといった好循環も生まれにくくなっていた。

原因は、鉄道整備の遅れや鉄道事業者と行政、デベロッパーの連携が十分に機能していなかったことだ。

それでも、一時期は官民が連携して多摩ニュータウンのエリアに企業の本社機能を誘致するといった取り組みで成果を出していた。昨今は小池百合子都知事が多摩格差ゼロを掲げ、それに伴って官民共同で多摩振興に力を入れ始めている。しかし、全体的に見れば都心回帰の兆候が強まり、多摩ニュータウン地域は苦戦が続いている。

そうした中でも、多摩ニュータウンでは再生に向けた取り組みが絶え間なく続けられている。

⑨京王はリニアの神奈川県駅が橋本駅に併設される予定になっていることから、多摩ニュータウンを貫く相模原線と橋本駅の機能強化に取り組む。

小田急も多摩センター駅から一駅先（西）の唐木田駅までの延伸を 1990 年に完了させ、そこから先（西）への延伸計画も準備していた。同計画は長らく進展を見なかったが、2014 年に延伸予定区間に所在していた米軍施設の一部が返還されたことによって、延伸議論が再燃している。

さらに、立川を軸に多摩エリアを南北に走る多摩都市モノレールの延伸構想も活発化している。今後は南端の多摩センター駅から町田・八王子方面（南）への延伸計画が進められることになるだろう。多摩ニュータウンの浮沈は、鉄道にかかっているとと言っても過言ではない。

（小川裕夫）

## 1. ■官民共創で住宅団地再生を推進 地域再生法がターニングポイント 2024 年 10 月 30 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/692-042/>

### 概要

①高度成長期に大量に供給された住宅団地の衰退が大きな地域課題となっている。

今後、居住者の高齢化や空き家の増加がさらに進むと考えられるなか、その再生が政策の重要テーマとなっている。

②2024 年 4 月に「地域再生法の一部を改正する法律」が成立、この 10 月に施行となった。同法は、「就業の機会の創出」、「経済基盤の強化」、「生活環境の整備」を 3 本柱に、地方公共団体が作成する地域再生計画を内閣総理大臣が認定し、その認定計画に基づく措置を通じて自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取り組みを支援する。

支援措置として「デジタル田園都市国家構想交付金」、「企業の地方拠点強化の促進に係る課税の特例等」、「地域住宅団地再生事業」など豊富なメニューが揃えられており、24 年 3 月までに地域再生計画を作成した地方公共団体は 1 万 2446 件に達している。

③同法は、これまで 9 回の法改正が行われ、支援措置メニューの充実が図られてきた。

特に地方創生の流れのなかでその強化が加速し、地域活性化を担う重要な法制度となっている。今回の改正の大きなポイントは、官民共創を軸として地域住宅団地再生事業の拡充などを図る点にある。今、大きな社会的課題の一つになっているのが住宅団地の再生だ。

④国土交通省によると、全都道府県の全 560 市区町村に 2903 の団地が存在し、その面積は約 19.2 万 ha に達する。そのうち 92.6%が戸建住宅を含む団地で、戸建住宅のみの団地も 51.3%と、戸建住宅がこうした団地の主要な構成要素となっている。

これら高度経済成長期（1955～73 年）に大量に供給された団地が「古い」を迎えている。多くの団地で居住者の高齢化が進み、建物も老朽化し、空き家が発生し始めており、今後、こうした状況のさらなる加速が懸念されている。単身高齢世帯の増加や世帯減失が進むなか、子世代の入居などが進まなければ空き家が増加し、やがてまち自体の存続が危うくなることは間違いない。

⑤国土交通省が地方公共団体を対象に行った調査によると、住宅団地に係る問題意識（22 年度時

点)は「高齢者が多い」(63.2%)、「生活利便性」(40.4%)、「交通機能低下」と「非住宅用途の導入が困難」(ともに 32.4%)がトップ 3 であり、「高齢化」、「空き家」、「生活便利機能」、「交通機能」などが指摘。

17 年度と比べると、特に「コミュニティ弱体化」と「非住宅用途の導入が困難」という指摘が増加している。

⑥こうしたなか 17 年度に地方公共団体と民間事業者などの関係者が「住宅団地再生連絡協議会」(事務局：国土交通省)を設立、住宅団地の再生・転換方策について意見交換などを実施してきた。23 年 12 月に「住宅団地再生に向けた提言」を行った。このなかでは「地域住宅団地再生事業計画の提案制度を新たに設ける」、「第一種低層住居専用地域等における用途、床面積等の都市計画規制や建築規制を緩和」、「廃校等の公共財産を地域住民等が持続可能な形で活用する」などが盛り込まれた。

今回の地域再生法改正は、この提言を踏まえたものとなっている。

⑦大きな改正ポイントの一つが「官民共創による住宅団地の再生」だ。

官民共創の再生を推進するため、各種許認可などの手続きをワンストップで行うことができる「地域住宅団地再生事業」を拡充する。

同事業は、19 年の法改正で創設された制度。従来の「高度成長型のまち」から「多世代・多機能のまち」への転換を図るため、市町村が区域を定めて多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成する。

⑧今回の拡充では—

○地域再生推進法人が市町村に対し、地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案できる仕組みを創設

○市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成・公表した場合の措置として、住居専用地域における小規模店舗(コンビニエンスストア、コミュニティカフェなど)やコワーキングスペースなどの日常生活に必要な施設に係る用途規制の緩和等を追加—などが行なわれた。

⑨特に注目されるのが「地域再生推進法人」の役割の拡充だ。

同法人は地方公共団体が審査を経て指定するもので、NPO 法人、一般社団法人、企業など「住宅団地再生に取り組む民間団体等」とされ、地域再生事業の実施または事業への参画のほか、土地取得業務(地域再生事業に要する土地の取得、管理及び譲渡)も担うことができる。指定を受けることで、市町村に対する再生事業の作成などの提案のほか、住宅団地の再生の担い手として見える化されるとともに公的位置づけが付与されることで地域の信用を得られる。これら改正を受け、国土交通省は 25 年度予算で施策実施を検討。例えば、「住宅市街地総合整備事業」(住宅団地ストック活用型)において、民間事業者などによる意欲的な団地再生の取り組みを促すための取り組みに対しての支援を強化する。

⑩住宅業界において、かつて供給した団地の再生に取り組む事業者が目立ち始めている。

例えば、「リブネスタウンプロジェクト」を推進する大和ハウス工業は「地域ニーズを踏まえた官民共創による住宅団地再生の後押しになる」と期待する。

(掲載 ハウジング・トリビュン Vol.692 (2024 年 20 号) )

## 2. ■マンションと法 区分所有法制の見直しⅢ 弁護士 豊田 秀一 2024年10月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag43/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag43/)

### 概要

①「区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」の8項目のうちの④管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」という規律を設けることとされています。近年のマンションが抱える「2つの老い」を背景とした区分所有者の管理に対する関心の希薄化が叫ばれる中で、これを明文化するという点に意味があるかと考えています。

②⑤専有部分の保存・管理の円滑化

管理組合法人による区分所有権等の取得について、「管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、当該建物の区分所有権又は区分所有者が当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理又は使用をすべき土地を取得することができる。」という規律を設けることとされています。

これにより、例えば、滞納管理費等の回収のために競売を利用する際に、管理組合法人が自ら対象となる区分所有権等を取得することが制度上可能になります。

また、区分所有者が国外にいる場合（区分所有者が国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合）には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるために、国内に住所又は居所を有する者のうちから国内管理人を選任することができる旨の規律を設けることとされています。この国内管理人は、保存行為、専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為、集会の招集の通知の受領、集会における議決権の行使、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済、を行う権限を有することとされています。

このほか、要綱案では、区分所有法6条2項前段に「保存」の請求を追加すること、及び専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関して、「共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為又はその性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為は、規約に特別の定めがあるときは、集会の決議で決することができる。」という規律を設けることとされています。後者の規定により、管理組合は配管の一括更新が可能となります。

③⑥共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

現在の区分所有法26条2項は、一部の区分所有者がその区分所有権を売却するなどして譲渡した場合の規律を設けていなかったため、この場合に管理者が同項及び同条4項に基づき訴訟当事者とな

ることができるかという点について疑義が生じていました（東京地判平成28年7月29日はこれを否定していました。）

しかし、上記裁判例の考え方によると、一部の区分所有者がその区分所有権を売却した場合には、管理者が訴訟当事者となることができないこととなり不都合が生じることから、要綱案では、次の規律を定め、この不都合を解消することを提案しています。

具体的には、「①管理者は、区分所有法第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であった者「旧区分所有者」を代理する。）、②管理者は、規約又は集会の決議により、①に規律する事項に関し、保険金等の請求権を有する者のために、原告又は被告となることができる。」という規定を設けることで、管理者は、旧区分所有者のためにも訴訟当事者となれることを明確にしました。

#### ④⑦管理に関する事務の合理化（規約の閲覧方法のデジタル化）

規約の閲覧を定めた区分所有者33条について、「利害関係人から規約の閲覧請求があった場合において、規約が電磁的記録で作成されているときは、第33条第1項の規定により規約を保管する者は、規約の閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、閲覧請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該規約を保管する者は、規約の閲覧をさせたものとみなす。」という規律を設けることとされています。メール送信等の方法で対応することが可能であることが区分所有法上も明らかとなります。

#### ⑤⑧区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理に関して、「区分所有建物が全部滅失した場合（取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。）において、その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったとき又はその建物の附属施設が数人で共有されているときは、その権利を有する者は、区分所有建物が全部滅失した時から起算して5年が経過するまでの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」という規律を設けることとされています。

## 1. ■ 個人所有の区分マンションの建物だけを法人に売買できる？ 2024年10月25日

<https://invest-online.jp/qanda/qanda-tax-472-27778/>

### 概要

①個人で区分マンションを3戸所有し、全て賃貸をしています。

法人化したいと考えています。区分マンションの建物だけを法人に売却して、個人に地代を払っていくことは可能でしょうか？

②区分マンションが敷地権が設定されているかどうかによって結論が異なります。

敷地権とは、土地と建物が一体として登記され、別々に処分（売却など）ができないようになっている権

利です。敷地権付きのマンションであれば、建物だけを法人に売却することは不可能です。法人化するのであれば、建物と土地をセットで法人に売却する必要があります。そうすると、売買金額が大きくなったり、登記費用や不動産取得税などの諸費用も多額になる可能性があります。

土地については、収益を生まないため、法人からすると余計なコストになります。

③また、土地を法人に売買する場合には、簿価での移転はできずに、厳密な時価で売買金額を設定する必要があります。値上がり益に対して譲渡税がかかるので、大きなコストになってしまいます。費用対効果を見て、法人化を検討することがよいでしょう。

④なお、敷地権は、昭和 58 年の区分所有法改正によって登場した権利形態であるため、昭和 58 年より前のマンションの中には、敷地権化されていないマンションもあります。敷地権がついていないマンションであれば、建物だけを売買することが可能な場合があります。（昭和 58 年以前のマンションであっても管理組合によって敷地権が設定されていることがありますのでご注意ください。）

---

## 空き家問題

---

### 1. ■ 空き家総数が 30 年間で 2 倍に増加 新潟日報 2024 年 9 月 26 日

[https://htonline.sohjusha.co.jp/20240926-2/?utm\\_source=mailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=listac](https://htonline.sohjusha.co.jp/20240926-2/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac)

#### 概要

①総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」空家数は 2018 年の前回調査比で 51 万 3000 戸増加し、900 万 2000 戸となった。1993 年は 4 4 7 万 6 0 0 0 戸だったが、30 年間で約 2 倍の増加となった。総住宅数に占める空き家率も同 0・2 ポイント増の 13・8 %まで上昇しており、こちらも過去最高となっている。

②空き家のうち、使用用途が不明な「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（その他空き家）は 36 万 9000 戸増え 385 万 6000 戸となった。総住宅数に占める割合も 5・9 %に達している。

③最も多いのが共同住宅の 5 0 2 万 9 0 0 0 戸で、空き家総数のうち 55・9 %を占める。一戸建ては 3 5 2 万 3 0 0 0 戸（同 39・1 %）となっている。

---

## 景観問題

---

### 2. ■ 松江城より高い高層マンション建設問題 景観条例の改正可決 2024年10月1日

<https://news.ntv.co.jp/n/nkt/category/society/nkc006c07da288450d9ecf138fe2216075>

#### 概要

①松江城より高い高層マンションが建設される問題について、10月1日に行われた松江市議会の最終日で、基準を超える建物の建設には、市との事前協議を義務付けた景観条例の改正を全会一致で議決しました。

改正される条例では、松江城周辺や宍道湖沿岸など指定されたエリアでは・高さ13m以上・または4階建てを超えるなどの規模の建物を建設する場合、150日前までに松江市と事前協議することを義務づけています。

②事前協議の結果は市のホームページで公表するほか、景観計画に適合しない場合は事業者に勧告することができます。島根県松江市では、松江城の高さを超える高層マンションの建設が進んでいて、「景観が損なわれる」と一部の住民団体が反対しています。

③これを受けて松江市は事業者にマンションの高さを下げるよう要請していますが、交渉は難航しています。改正条例は、来年1月から施行されます。

### 1. ■ 松江市長が事業者との5度目の交渉も決裂 計画変更応じられない 2024年10月4日

<https://news.ntv.co.jp/n/nkt/category/society/nk4af000ecd7864ca1a5b7ceb9efd35043>

#### 概要

①松江市長が事業者との5度目の交渉も決裂

… 松江城の天守閣より高いマンションの建設問題 「計画の変更には一切応じられないとのことでした」市長もマンションの高さの引き下げは難しいと認識。

②現在、松江城の近くでは天守閣より高いマンションが建設されていて、「景観を損ねる」と一部の住民団体が建設に反対しています。建設については松江市景観審議会承認されていますが、上定市長は今年3月から事業者にマンションの高さを下げるよう交渉していました。

「交渉の可能性があるかと判断して行きました。ただ結果としては望みを見いだせなかった。今後、新たに交渉して活路が見いだせるということは難しいと感じています」

③松江市は市議会の9月定例会で、一定の基準を超える建築には市と事前に協議するよう条例改正を行っていて、今後は松江城周辺の高層建築に歯止めをかけたいとしています。

---

## 民泊

---

### 1. ■ 民泊業界に 100 億円の投資マネーが流入、政府系「民泊ファンド」誕生楽待編集部 2024 年 10 月 30 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/354574?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/354574?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

#### 概要

① コロナ禍を経てインバウンドが復活する中、再び民泊が注目されている。

政府系金融機関の日本政策投資銀行（政投銀）は、民泊に特化した不動産ファンド（民泊ファンド）を設立した。

訪日客の増加に伴う宿泊需要の受け皿として、都市部の既存マンションなどを活用した民泊施設の整備を後押しする狙いだが、「民業圧迫」を懸念する声も挙がる。政府系金融機関が民泊ファンドを作る狙いは何なのか―。

② 政投銀によると、民泊ファンドへは政投銀が最大 30 億円を出資。都市部の中古マンションなどを一棟丸ごと購入し、民泊やマンスリーマンションとして運用する。

将来的には旅行会社や金融機関からも出資を募り、100 億円規模の不動産保有を目指すという。ファンドではすでに東京 23 区内の中古マンション 5 棟を購入。このうち空室となっていた 120 室を、民泊事業者の「マツリテクノロジーズ」に貸し出す形で、運営する。

③ 2016 年に創業したマツリ社は、民泊運営を効率化するソフトウェア開発からスタート。2018 年に民泊運営事業に参入し、個人や企業が所有する物件の空室を借り上げる形で運営物件数を増やしてきた。自社開発のシステムを駆使して、多数の物件を効率的に運営するノウハウを強みとし、現在は晴海フラッグの賃貸棟の一部も手掛けるなど、国内最多の 2400 室以上の運営実績を持つ。

④ ファンドで運用する物件は、中古マンションを一棟丸ごと購入し、空室を活用して民泊を運営する。既存の入居者がいる部屋についても退去のタイミングで順次、民泊にする方針だ。

⑤ 不動産投資家はどのように受け止めたのだろうか？

「国がファンドを作って特定の 1 社のみを支援しているようにしか見えない。ほかの民泊関連事業者には恩恵がなく、明らかな民業圧迫。インバウンドの受け皿として民泊の裾野を広げるなら、別のやり方があるのではないか」西日本で 1 棟 RC 物件を中心に 4 棟 90 室を所有する「MOLTA」さん。ファンドの資金で都心部の中古マンションを一棟買いし、段階的に民泊化するやり方にも疑問を投げかける。

⑥ 「同じ物件の中で民泊と通常レジが混在することで、トラブルが生まれやすくなる。宿泊者がエントランスで荷物を広げたり、騒がしくなったり、住人にとっては住み心地が悪くなる。民泊にするために、意図的に既存の入居者が嫌になって出ていくように仕向けるオーナーもいると聞いたことがあるが、それと同様のことがお上の所有する物件で起こりかねない状況を作るのはいかがなものか」（MOLTA さん）

⑦ファンド設立の背景には、訪日客の増加に伴うホテル需要のひっ迫がある。

東京都内の宿泊施設は、施設数・客室ストックともに微増にとどまっている。背景には、建築費や地価の上昇に加えて、宿泊業界も慢性的な人手不足に陥っており、レポートでは「宿泊施設の供給に陰りが生じる可能性が懸念される」と分析。宿泊施設の新築コストが上がっている実情などを踏まえ、既存の賃貸マンションの空室を有効活用して、宿泊客の受け皿を整えようというのがファンド設立の狙いだ。

⑧民泊運営にも課題がある。

その1つは、規制強化などにより運営面のハードルが高くなっている点だ。2018年に施行された民泊新法（住宅宿泊事業法）では、民泊の営業日数を年間180日以内に制限している。さらに、多くの自治体では週末のみに運営を限定するなど、より厳しいルールを設けている。

ランニングコストの面でも、賃貸住宅に比べてさまざまな費用がかかる点がネックで、十分な収益を出すことが難しくなっている。

レポートによると、民泊の中でも利益率が高い物件と低い物件があり、利益率が「0%以上10%未満」の物件が最も多くなっている。こうした状況から、民泊新法の施行後に約4割の民泊物件が事業廃止に追い込まれている。

⑨MOLTAさんは指摘する。「融資を引いて始めたのであれば、まず元本と利子の返済がある。そこから、運営にかかる光熱費や消耗品、清掃費用、Airbnbなどの宿泊仲介サイトの利用手数料を支払い、さらに自主運営でなく運営代行業者に委託する場合は売り上げの約20%を持っていかれる。エンドの投資家が負担する支出は、ローン返済、運営に直接かかる費用、運営代行費用の三重構造になっている」

中古の物件を購入して民泊を運営する場合は、購入費用やリフォーム費用などのイニシャルコストを抑えたり、すでに自分が所有している物件を活用したりして始める必要がある。MOLTAさん自身もかつて民泊参入を考えたことがあるが、運営にかかる手間やコストが見合わないと判断し、断念したそうだ。

⑩民泊を運営した場合、同じ物件を賃貸住宅として運用する場合と比べると利回りが高くなるケースが多いが、コロナ禍のような不測の事態が再発すれば、想定した利回りが得られなくなる点にも注意が必要だ。

「民泊という名目でポータルサイトに掲載されているような物件は、通常レジで賃貸したらどれくらいの利回りになるのか、ローン返済やさまざまな運営コストを払った後にどれくらい手元に現金が残るかなどをしっかりと考えた方がよい」とMOLTAさんはアドバイスする。

（楽待新聞編集部）

#### 4. ■入居金最高 4 億円超え超高級老人ホームの実態 集英社オンライン 2024 年 10 月 20 日 <https://shueisha.online/articles/-/251797>

##### 概要

①『ルポ 超高級老人ホーム』（ダイヤモンド社）より、一部抜粋、再構成。前編約 35 年前に建てられたサクラビア成城だが、当初は高級マンションのディベロッパーが設立し運営していた。当時も今も施設そのものにはさほど変化はないという。お客様相談室の主任、石塚幸一氏（仮名）

②標準的な居室である約 68 平米のモデルルームに案内された。入居一時金が約 1 億 5000 万円以上の室内は、リビングに加えベッドルームがあり、二人で暮らしても十分な広さがある。キッチンコンパクトな設計だ。

館内にレストランがあるため、室内で頻りに料理を作ることを想定していないからである。また、一定時間が通らなると異常を知らせてくれる生活リズムセンサーも標準で装備されている。独居の居住者が室内で倒れていても、すぐに発見できるというわけだ。清掃は月に 2 回で、管理費に含まれているという。サクラビア成城の部屋は全室南向きである。

③「入居一時金はお一人ですと約 1 億 4700 万円、お二人で暮らすと約 1 億 6000 万円です。入居一時金は 15 年かけて償却しますので、仮に一名でご入居の場合、5 年で退去されると、約 8340 万円を返金します。また 15 年以上が経過した場合は、入居一時金のお返しはありませんが、月次の費用だけで生活ができます」（石塚氏）

④約 92 平米の居室のモデルルーム。トイレは 2 つあるが、これは意外と便利だ。介護が必要になったときはトイレ介助に時間がかかる。そのため 1 つを介護専用にしたり、ゲスト用にしたりすれば使い勝手がよさそうだ。

⑤「お部屋は前の方がお出になったら、原則、フルリフォームを行っています。壁も水回りも全部取り外して、スケルトンにしてから再び作り直しています。間取りの変更もご要望があればプラン対応させていただいています」

⑥3 階は全て娯楽のエリアとなっている。いろいろなジャンルの本を取り揃えたライブラリーは定期的に新刊も入れているという。美容室もある。週に 4 日営業しており、ホテルなどにも入っている美容家・遠藤波津子の美容室だ。その奥には、工作などできるアトリエを備えており、取材時はネイル教室が催されていた。

⑦3 階には体育館並みの広さを持つホールもある。居室では音の問題から楽器の演奏が禁じられているため、このホールにあるグランドピアノを弾いたり、楽器を持ち込んで演奏を楽しんだりする者もいるそうだ。ホールでは、社交ダンス教室などの他に、講演会やプロの演奏家のコンサートも行われる。

イベントの企画や運営を専門とするスタッフもいるという。「麻雀室向かいの中庭越しには茶室があったのですが、近年使われることが少なくなり、皆さんのご要望でプライベートなトレーニングルームに改修しました。他にリハビリルームもあり、提携している医療機関から理学療法士が派遣されてきています」陶芸工作室

デは、専用の窯を備えている。土を練るところから陶器を製作できるのだ

④レストランには 30 種類以上のグランドメニューに加え、日替わりメニューまで用意されている。毎週木曜日には、世田谷の梅丘に総本店がある美登利寿司の職人が出張して来て、寿司を握るという。この寿司屋は行列のできる店としても有名。窓の外には日本庭園が見える。サクラピア成城では、野外でのイベントも頻繁に催される。

⑤フロントには常時スタッフがいて 24 時間出入りも自由だ。フロントの横には小さな机があり、驚くべきことに、週 2 日提携先の銀行が出張して来るという。銀行窓口での取引をここで行えるが、預金の引き出しについては後日の対応になるそうだ。（文／甚野博則）

### 3. ■超高級老人ホーム「熱海レジデンス」（仮名）集英社オンライン 2024 年 10 月 21 日

<https://shueisha.online/articles/-/251799>

#### 概要

①『ルポ 超高級老人ホーム』（ダイヤモンド社）より、一部抜粋、再構成居住者インタビューを行うための応接室に案内してくれた。徳川さんご夫婦に酒井栄太さん（仮名）夫婦。石川康弘さん（仮名）、井伊佳代さん（仮名）の 6 名全員、この施設に住んで 5 年から 7 年になるという。徳川さんは管理組合の前理事長だ。集まった全員は、管理組合における理事会や、メンバー会の役員経験者ということになる。

②「女性軍は結構楽でしょ？」三人の女性は全員「はい」と答えた。「食事は出るわ、お風呂は洗わなくて済むわ。毎日温泉入って、掃除も希望すれば有料ですがやってくれる、と」

③熱海レジデンスは全 165 戸、約 180 名の居住者がいる。平均年齢は 82 歳。最も若い人は 56 歳だが別荘のように利用する非常住者である。常住者の最少年齢は 70 歳くらいだという。居住者は女性のほうが多く、その中でも独身者が多い。

二人で入ってきても男のほうが先に死ぬんですよ」と話す。

④共用部分の面積は 37%。残りは居住者の占有部分。「110 数平米という部屋があるけど、だいたい 80 平米後半くらいです」どの部屋にも、10 平米以上のバルコニーが付いている。

⑤A4 用紙で 3 枚の資料を私に差し出してきた。今日最も私に伝えたいことがあるというのだ。それが、この紙に記してあるという。やってきたこと駐車場問題 WEB system の構築 カーペットの張替え（生活）満足度調査の実施管理費・修繕積立金の適正化災害対策 補助電源の強化（災害時に補助電源に切り替えられるよう）土石流対策と温泉の供給 コロナ対策 エレベーター更新 温泉供給の安定化  
（文／甚野博則）

### 2. ■ルポ 超高級老人ホーム 集英社オンライン 2024 年 10 月 21 日

<https://shueisha.online/articles/-/251800>

## 概要

①「何様？」超高級シニアマンション理事会がコロナ禍で独自ルール強要、新規入居可否に口出しも…その強すぎる“使命感”「管理会社におんぶに抱っこじゃ始まらない」全室オーシャンビューという抜群のロケーションが人気の超高級シニアマンション「熱海レジデンス」（仮名）。入居者による管理組合の理事会メンバー達は、施設内の様々な改革を主導してきたと満足げに語る。さらには、新規入居者の受け入れにまで口を出しているという…

理事会の絶大な影響力を示す数々のエピソードを『ルポ 超高級老人ホーム』（ダイヤモンド社）より、一部抜粋、再構成してお届けする。

②徳川さん（仮名、管理組合の前理事長）は「私は5年間、（理事長に）居座っても大したことしなかったけど」と謙遜しながら、「皆さんよく働いてくれた」と一同を労った。その話ぶりを見て、管理組合の理事長は、まさに“殿”的な立場なのだという印象を受けた。殿は言うまでもなく、徳川さんだ。

③A4用紙（取材のために用意された、理事会の“実績”を記した資料）に書かれていた次の一文を読んでも、理事会メンバーの使命感のようなものがひしひしと伝わってくる。〈管理会社に「おんぶ」に抱っこで「は何もはかどらない」〈予算をケチって修繕を怠ったことはない〉〈先行きの修繕費には不安は一切ない（28年の大規模修繕も25年度あたりで資金手当てのめどがついており、世間・マスコミを騒がせている修繕費不足の問題は当館にはない）〉

④徳川さんらの話に耳を傾けると、理事会がただの理事会ではなくなっているのではないかという思いが確信に変わってきた。その一つが、理事会が進めてきたコロナ対策だ。熱海レジデンスでは、常に拠点として生活をしている常住者が約130人。それ以外の非常住者は50名強いる。そうした非常住者は同施設をリゾートマンション代わりに使っており、週に1度訪れる者いれば、滅多に姿を見せない者もいるという。当時のことを徳川さんが回想する。

「コロナのときはね、非常住者を制限しちゃいましたからね。東京から来るなって言ってね」都内だけではなく、熱海以外から戻ってくる非常住者の入館を理事会が禁止したというのである。

⑤購入した居室は区分所有者の持ち物である。コロナ禍のため、都会よりも安全な熱海へ避難しようと考えた人もいたはずだ。そうした人たちの立ち入りを禁じるというのも、少々強引ではないか。事実、「何で自分の部屋に帰ってはいけないのか」とクレームになったこともあるそうだ。

⑥徳川さんは他にもコロナ禍でのルールを自分たちで決めたとし、こう胸を張った。「それから常住者の子どもは（入館しても）いいけど孫はダメ。一親等まで」というのも我々が決めました。運営会社は何も決めないから」

⑦さらに驚いたのは、理事会が購入希望者の受け入れに関わっていることだ。

この施設を購入しメンバー登録ができるのは55歳以上という決まりがある。従来は何歳でも購入希望者を受け入れていた。ところが去年、年齢に上限を設けたほうがいいという案が理事会で持ち上がったようだ。

「ここで、部屋の購入時は健康であることが条件になっています。ですから去年、上限の目安を80歳とか85歳くらいにしようという話が出て、85歳までとしました。まあ、元気そうだったらいいんだけど、85歳でこへ来て、10年経ったら95歳でしょ。うーん、やっぱり役に立ってもらわないといけない。こういう組織なんだから、理事やったりしてもらわないと。家内もメンバー会の会長をこの前までやっていたし」「役員

できない方は、協力金（を支払ってもらうこと）も考えなきゃいかんかなと。それはまだ導入はしていませんよ」

⑧理事会の力が絶大だというエピソードは他にもある。

「今、我々でやっているのは、購入希望者との面談。面談というか説明ですね。こういう館なんですよ、と。何か聞きたいことありますか、合わなければ（購入を）やめてください。合うんなら、どうぞということをやります」

購入希望者はまず、運営会社側の施設責任者と面談を行うという。入館時は「健常者が条件で、杖をつく人も基本的にはダメ」だと話す。さらに螺旋階段を昇降する“運動テスト”まで実施しているという。また、面談では人となりを見たりしながら、「外観評価表」なるものを記入する。それが終わると次に、徳川さんから理事会メンバー2名との面談があり、その面談結果は先の「外観評価表」に反映されるというのだ。

⑨そうした面談結果を受けて入居を断るケースもあるのだろうか。

「ええ、あります。我々に断る権利まではないんですけど、『あの方はちょっとまずいんじゃないの』と。見てくれとか、そんなんじゃないですよ。やっぱり物腰や態度。ちょっと特殊かもしれませんね。面談のときには『入ったら管理組合かメンバー会の役員をやってもらいますよ』とお願いします。そのときはみんないい顔をして『はいはい』って言うんですけど逃げ回りますよね」

「結構ね、私せつちだから、週に3回くらい理事を集めるんですよ。自分も大変なんだけど、理事さん方も大変ですよ」

## 1. ■ルポ 超高級老人ホーム 集英社オンライン 2024年10月20日

<https://shueisha.online/articles/-/251798>

### 概要

①「サクラビア成城」は日本が好景気に沸いていた1988年に開業し、全国屈指の“超高級老人ホーム”としてメディアでもたびたび取り上げられてきた。食事、健康、娯楽にいたるまで十分に配慮され、贅を尽くした施設はまるで「丘上の豪華客船」。入居一時金の平均額が約2億円にものぼるという同施設に“ふさわしい住人”とは、一体どのような人々なのか？『ルポ 超高級老人ホーム』（ダイヤモンド社）より、一部抜粋、再構成してお届けする。

②松平氏（仮名、サクラビア運営会社の取締役）の話によると、居住者の中には、日本経済新聞の名物コラム「私の履歴書」に登場した有名財界人もいるそうだ。過去の新聞記事で訃報欄を調べてみたところ、故人の住所がサクラビア成城となっている者を複数人見つけることができた。

③「オーナー経営者が多いとお話しましたが、会社を経営されている方の中には、『まだまだ自分の目の黒いうちは』ということで、ここから毎日出勤される方もいらっしゃいます。ここに住まわれている皆さんは老人ホームに入っているという感覚はないですね。最近、外資系の高級ホテルがサービス付きのアpartメントを運営されていますが、それと同じ感覚だと思います。人生の最期まで面倒を見てくれる高級アpartメントだという感覚です」

④そんな豪華客船のような施設が一度沈みかけたことは、あまり知られていない。経営が悪化していたの

である。その沈みかけた船に手を差し伸べたのがセコムと森ビルだ。両者は共同出資して新会社を立ち上げ、1996年にマンション業者から正式に経営権を取得。サクラビア成城は再びスタートを切った。バブル景気が崩壊してから約5年後のことである。また翌年には介護保険法が公布された年でもあった。

⑤サクラビア成城のような場所がなぜ続けられるかという、高い入居一時金をいただいているからです。部屋数かける入居一時金と月額費用が売り上げですから、規模が大きいほど実入りがいいわけです。裏を返すと、小規模かつ高額の入居一時金は、ひとたび空室が出ると大きな経営リスクを抱えることを意味している。サクラビア成城のように、入居一時金の平均が約2億円ともなれば、空室は経営面においてハイリスクになるともいえるだろう。「年間で10名くらいの方がご逝去されているため、今は10室程度空いているという状況になっています」

⑥松平氏の話で特に興味深かったのが、居住者の約30組が今より広い最上階の部屋や角部屋を希望しており、空室になるのを待っている状態が続いていることだ。つまり、空室が出ているといっても、それは60平米前後の部屋が中心であり、100平米超えの部屋は既に入居している者同士で確保競争が起きているというのである。

⑦経済力だけじゃダメ!“老舗超高級老人ホーム”スタッフが断言する、松平氏「今お住まいの方々とい関係結んでいただける方。やっぱり品格と、もちろん資力。それを面談の中で我々も見させていただきます。お見合いをして決めるということです。それから富裕層の方々にはネットワークがあります。商売のお付き合いだったり、学生時代のお付き合いだったり、信頼されている方がお住まいになっていて、その方から『ここはいいよ』とご紹介いただくのが、ご検討されている方にとっても一番ですよ」

⑧「介護付き有料老人ホームの中でも、私どもは健常型といわれる非常に少ない種類に入ります。健常型にお入りできるのは、入居時点で身の回りのことがご自身でできるお元気な方です」ただし、入居できるのは70歳からだという。また、70歳を超えていても既に介護サービスを受けている者は入居ができないそうだ。

⑨さらに品格については、どういう基準なのか。松平氏の話をもとに総合すると、共同生活であるため「俺が俺が」というように、人の話を聞かないタイプには、「お客様にとって、窮屈な暮らしになりますよ」などと伝え、遠回しに断ることもあるようである。施設側の基準で品格の良し悪しを見定めているのだ。

入居に値する施設か検討—。まるで高価な骨董品を値踏みするかのようだ。

(文/甚野博則)

---

## その他

---

### 9. ■ マンションの直床と二重床は何が違う？見分け方も解説 2024年10月3日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-raised-floor>

#### 概要

①床の構造は、大きく「直床」と「二重床」の2種類に分類されます。

直床のマンションが多いとされている一方で、首都圏だけは二重床の割合が多い傾向です。タワーマンションは地域にかかわらず二重床が大多数となっています。

#### ②直床構造の特徴

階の境目にコンクリートスラブが設置されているマンションの下階の天井と上階の床の間には「コンクリートスラブ」と呼ばれる、荷重を支えるための鉄筋コンクリート製の板が設置されています。直床は、コンクリートスラブにフローリング材や緩衝材などの床材を直接張り付けた構造。

日本にマンションが普及し始めた頃から主流であった工法であるため、直床構造のマンションは国内で大多数を占めています。

#### ③最大のメリットはコストです。

二重床構造と比較して、床材に必要な費用が安く、施工にかかる手間も少なくすむため、ローコストな工法といえます。近年では直床構造を採用するマンションが増加傾向にあるようです。また、コンクリートスラブに直接床材を張り付ける構造上、住戸内の床を低く保てるため、室内空間を広くとれるメリットもあります。ほかにも、住戸内で発生する低音の衝撃音を吸収しやすいともいわれています。小さな子どもがいる世帯では、騒音トラブル発生に一役買うでしょう。

④ただし、このようなメリットを得られるのは、コンクリートスラブに十分な厚みがあったり、遮音性の高いフローリング材を使用していたりすることが前提となります。

⑤直床構造では、住戸の空間を広く保つ目的で、床下の配管が通る部分の空間を可能な限り低くしているケースがあります。リフォームを実施する際に、配管スペースの狭さが災いして、水回りの移動が困難になる場合があります。配管の配置が重要となるキッチンや浴室など水回りのリフォームを実施する際は、施工会社に高い技術や複雑な施工が求められるため、コストが高くなってしまいう傾向にあります。

⑥二重床は、コンクリートスラブにボルトなどを取り付け、その上に床材を設置する構造です。コンクリートスラブとフローリングの間に空間がある点が特徴です。

二重床は、2000年に施行された住宅品質確保促進法（品確法）で採用されたことによって広く普及が進みました。そのような経緯があるため、住宅品質確保促進法が施行される2000年以前に建設されたマンションでは、二重床を採用している建物はほとんどありません。

#### ⑦二重床構造のメリット

二重床は構造上、直床と比較してコンクリートスラブとフローリングの間に空間が取られています。そのため、配管のためのスペースも広く、配管関連のメンテナンスがしやすいというメリットがあります。床に点検口や

掃除口を設ければ、日々のメンテナンスの手間も容易になります。物件のリフォームの際にも「配管の移動ができる」「作業がしやすい」など、直床と比較して施行しやすいポイントがあり、施工費用を安く抑えられます。また、コンクリートスラブとフローリングの間に空間があるため、軽い物を落とした際の階下に伝わる衝撃音を比較的小さく抑えられるといわれています。

⑧直床と比較して、施工コストが高額になりがちな点が二重床のデメリットです。

施工する際には、支持ボルトやフローリングの下に取り付ける下地材などの材料が直床よりも多く必要となります。また、直接コンクリートスラブに施工する直床と比べ、スラブへのボルトの取付作業などが発生する分、作業費用が高くなる傾向です。また、床下に空間を必要とするため、その分、住戸の広さ（高さ）も影響を受けざるを得ないという点もデメリットといえます。

⑨両者を見分ける判別方法を解説していきます。

サッシと床の高さを比較する

床とサッシの底面の高さが同等程度なら高い確率で二重床構造 リビングの窓とサッシの床の高さを比較すれば、どちらの床構造かの判別に有効です。床とサッシの底面の高さが同等程度であれば、高い確率で二重床構造であると判断できる。

反対に、サッシレールの下枠がフローリングよりも10cm以上高くなっている場合は、直床構造である可能性が高いでしょう。

⑩住戸内のほかの部分と比べて水回りの床部分のみが10cm?15cm程度高くなっている場合には、直床構造の可能性が高いでしょう。反対に、水回りの床もそれ以外の床も高さが変わらないのであれば、二重床構造の可能性が高いと判断できます。

一般的な直床構造の住戸では、歩く時の足音が階下に響く可能性が高くなります。

策として、クッション性の高いフローリングが採用されている場合があります。

将来リフォームを視野に入れている人は、二重床構造のほうが比較的施行の自由度が高いと覚えておきましょう。

## 8. ■スラブ下の排水管、戸当たり230万円かけて改修 廣田信子 2024年10月15日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12871251259.html>

概要

①築40年を超えるマンションでは、給排水管の更新工事を全体で実施できるかが長寿命化のための大きな山場となっています。特に排水管はスラブ下配管のケースもあり、その修理、更新となると、下の階の天井裏をはがさなければならず、費用もかかり、住民の理解を得るのも大変でなかなか進みません。

②中には、同じ団地内で、スラブ上、スラブ下が混在しているケースもあります。

800戸を超える大団地で、半分がスラブ上配管、約半分がスラブ下配管だったのです。将来の維持管理を考えると、排水システムを統一しなければなりません。

幸いスラブ下配管をスラブ上に改修することが何とか可能と分かりました。

理事の方々は、今これをしなければ長寿命化は難しいという思いで取り組みました。理解を得るには、専

有部分の配管の工事を行う必要があると考え、規約の改正を行いました。

③スラブ下配管を共用部分の専用使用部分と扱うこととし、「管理組合の業務」の対象に「専用使用部分」、「専有部分」を加え、同時に「修繕積立金」の用途に「専有部分」を追記しました。ここまで理解をしてもらうために、分かり易い広報紙を何度も発行しています。

④しかし、修繕積立金から改修費用を捻出するのは並大抵のことではありません。

実は、この団地は修繕積立金の額は戸当たり同一でした。しかし、スラブ上配管では戸当たり130万円、スラブ下配管の場合は230万円がかかります。住戸によって100万円も費用が違うことを理解してもらわなければなりません。

住民はそれを納得したのです。さらに、工事終了後、修繕積立金の額を専有面積割にするよう規約を改正しました。

⑤このマンションは意見を言う方も多いのですが、それを前提に、理事は準備して広報につとめ意見を聞いたことで総会では特に質問もなく合意されたということです。

## 7. ■ 区分所有者の自覚と未来を考える大切さ 廣田信子 2024年11月1日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12873286102.html>

### 概要

①マンション管理適正化シンポジウムの中で大規模修繕工事を実施した4つの管理組合による座談会。大規模修繕工事時の課題は、

1. 工事費（修繕積立金）
2. 業者・コンサルタント選定
3. 管理組合員等の合意形成・広報周知となっていました。

②特に2. については、現在、重要な課題です。

第1回目を実施したタワーマンションでは、設計コンサル・施工業者とも公募とし、施工業者選定時、談合・不正行為防止のため設計コンサルタントを関与させず、修繕委員会とマンション管理士事務所のみで対応したと言います。

③そして、施工業者の選定は、価格だけでなく、ヒアリングやプレゼンを通じ、現場代理人の能力・人柄等を見極めることが大事だと実感したとのこと。

④また他の大型マンションでも、情報漏洩・不適切コンサル対策として、理事会のみで選定を対応したとのこと。また別のマンションでは、設計コンサルとの契約時、レポート等の授受は行わないことを約束する誓約書を取り交わした。

築51年のマンションは、行政への相談で区から派遣された建築士の実績を確認し、設計、監理を依頼し、施工業者はすべて公募で決定したとのこと。

⑤また3. の合意形成・広報では、当初、「修繕委員会」を立ち上げたが、昔専門家だった方々のこだわりがあり議論が進まず、2年目から、理事会の中に修繕委員会のメンバーが加わって議論する形に体制を見直し、検討が進んだと言います。

⑥また、築51年のマンションは、外国籍の組合員、居住者が多く、外国籍居住者との直接のやり取りは翻訳アプリを駆使。海外居住の組合員については、国内代理人（必置）とのやりとりで進めたといえます。それに、工事のお知らせは、多言語(最大6か国語)で作成したとのこと。

⑦また、タワーマンションでは、子供向け説明会を開催し、工事期間中の期間・注意点をやさしく説明した等の話がありました。

⑧最後、管理組合へのメッセージとしては、緩やかなコミュニティが形成されており合意形成につながった。小規模マンションの人は、困ったら抱え込まないで自治体にSOSを出すことが大事。「マンションを次世代につなぐ」ということを大事に活動してきた。等が伝えられました。

⑨大規模修繕工事を完成させた管理組合から、人任せにせず、区分所有者としての自覚と自分たちのマンションの未来を考えることの大切さを直に教えられ、元気が出ました。

## 6. ■新評価制度、富裕層にとって大痛手の現実【相続専門税理士解説】2024年10月16日

<https://gentosha-go.com/articles/-/64128>

### 概要

①重要なのは、国税庁が「マンションの評価額と実勢価格との乖離が約1.67倍以上の場合に評価額が上がり、高層階ほど税額が増える」として、新たな計算式を導入した点です。

②現行のルールにおける相続税の計算ですが、相続税法では、相続財産の評価は「時価による」と規定されています。

具体的には、土地や建物の評価は難しいため、建物は自治体が算定する固定資産税評価額を使用し、土地は路線価を使って評価額を計算し、それらを合算します。そして、その評価額に10%から55%の税率を掛け、相続税額を計算するというプロセスで決定します。

③一方の新たなルールでは、実勢価格を反映する指標が導入される見込みです。

具体的には、築年数や階数などに基づいて相続税評価額を計算したうえで、実勢価格との乖離の割合、すなわち乖離率を計算します。その乖離率が1.67倍以上の場合、従来の相続税評価額に乖離率と0.6を掛けることとなります。結果的に、相続税評価額は引き上げられることになりました。

④実際にどのような計算を行うか考えてみましょう。

例として、東京都内の築9年の43階建て高層マンションの23階を想定してみます。

1億1,900万円の実勢価格に対し、相続税評価額が3,720万円となっているようなケースは一般的です。乖離率を計算すると、1億1,900万円を3,720万円で割って3.2倍となりますが、新たなルールでは、相続税評価額3,720万円に乖離率3.2と0.6をかけた7,140万円が相続税評価額になります。意図するところですが、「乖離率を掛ける→実勢価格の倍率を掛ける」ことです。「実勢価格に戻す→0.6を掛ける」ことで、実勢価格の60%で評価することとなります。60%で評価した場合の乖離率は、 $100\% \div 60\%$ で1.66倍ですが、これは一戸建ての平均的な乖離率だとされています。

⑤国税庁によれば、全国の20階以上のマンションの乖離率は平均3.16倍となっています。

つまり、こちらも新しいルールの基準となる1.66倍を大きく上回っていたということです。新しいルールに変

わることで、大半の住戸で相続税負担が増えることになるでしょう。

⑥新しいルールに変わり、タワーマンションによる大幅な節税効果が見込めなくなったため、そのほかの手法を組み合わせた相続税対策をする必要があると考えられます。

(岸田 康雄 公認会計士／税理士)

## 5. ■ マンションの仕組み 花鳥風月 / マンションの植栽効力 2024年10月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/fukumori\\_mag43/](https://www.mansion-consulting.co.jp/fukumori_mag43/)

### 概要

①団地型マンションのように、ある程度敷地が広い場合は、そのマンションのために計画された植栽の豊かさがマンションの購入希望者を引き付けて、マンションを販売する上での大きなポイントになります。郊外のファミリータイプのマンションを購入する方は子供を育てながら家族で住むのがマンション購入の動機なので、家族が住みやすい環境にこだわります。教育施設や医療施設や商業施設などは当然ですが、それらと同様に自然環境やその関連施設も大事な選択肢になります。

②植栽が多様に計画されているマンションの販売パンフレットには、高木や低木から地被植物まで植栽された、目に鮮やかで緑が豊かでキラキラに輝く、ワクワクする希望の景色が描かれています。実際の樹種等と大きく異なると入居後の区分所有者ともめる原因になるので、マンションの設計図書である外構図(植栽図)から植え位置と樹種を確認して、同等の樹高・枝張りで樹木を描きます。

③新築マンションの内覧会は、学校の新学期が始まる関係で一般的に2月から3月に行われます。冬期は樹木が眠っているので新植(移植)をするには適した時期なのですが、その頃はまだ樹木に新葉が展開していないので、内覧会に来られた購入者から「パンフレットと違う」と言われることもあります。

時には購入住戸の前にある樹木の剪定を強く言われることもあるので、内覧会ではマンションそのものだけでなく、外構や植栽に関してもパンフレットと比較して事前に整合性を確認しておきます。

④外構工事では公園や遊歩道や駐車場・外周の舗装などの前に植栽工事が始まります。するとまだ人が住んでいないにも関わらず、無機質で不気味な建築物の色が変わり始め、明るくなって、とても生き生きとした姿に変わっていきます。

⑤多くの新築マンションが竣工する早春の時期は、落葉樹にはまだ葉がついていませんが樹皮には樹種特有の色や皮目・模様があります。移植で剪定されていますが常緑樹には葉がついています。低木の花木や地被植物は花が咲き始めています。

植栽工事を進めていくとそれらの影響はさらに大きくなり、無機質なマンションはきれいに着飾って、入居する方たちを迎えます。植栽の力はとても大きいのです。

(マンション管理士 福森 宏明)

## 4. ■ 橋本ドン 一人の迷惑が、周りの人に大きな影響を与えます！ 2024年10月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto\\_mag43/](https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag43/)

## 概要

①最近、賃貸の漏水事故のトラブルで、対応に苦慮している案件があります。お客様の所有されているマンション一室のお部屋を、賃貸で貸されており、その部屋の管理を、私勤めている会社にておこなっておりますが、上階（直上階ではなくさらに上階より）より水漏れは起こっております。

②その原因は、ほぼ上階のお部屋の専有部が原因（おそらく排水関係、浴室付近の劣化等により）で、漏水事故が起こっているのは、共用部の管理会社にて把握できているようですが、その部屋の、専有部の方が漏水調査の協力、修理改善をしてくれないために、継続して階下へ漏水が続いている状況になっています。

住まわれている方が、高齢？の方で、現状、自身のお部屋で問題が起こっているわけではない（自室では漏水がない、通常の生活を送れているため）ため、周りに対して迷惑をかけているの理解できない。

③当初、管理組合も上下間の専有部同士の問題として、間接的な対応で、直接的にはトラブルへの介入するのを差し控えておられたようですが、結局のところ、その漏水被害が、弊社管理をしている部屋を通り越して、共用部の使用している部屋（共用スペース）まで被害が達したこともあり、また複数のお部屋にお影響を及ぼしていることから区分所有法 57 条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）に基づき、管理組合も本格的に対応に取り組み、現在は訴訟に向けた対応をされているようです。

④訴訟をするにあたり、総会にて、理事長が原告になる事、また弁護士費用の予算組など、承認を得る必要があります。（ちなみに弊社で管理しているお部屋に関しては、現状も、水が定期的に漏れており、水受け等にて凌いでいますが、その賃借人も近日退去予定になっています。）

解決にするまで相当な期間、時間、労力がかかることは間違いないと思われます。たった一部屋の、一人の人の迷惑行為（協力をしないばかり）のために、マンション全体で大問題になる。

⑤これは、このマンションだけが特別に起こっているわけではありません。

他のマンションでも、ベランダで粗大ごみを大量におかれ避難路をふさぐ人、マンションの共用部（廊下や階段に）に自分の家具、棚などを大量に置かれ、共用部でご飯やタバコなど普通に生活をするといった汚部屋の入居者、室内でゴミをためて漏水を起こしたり、害虫を大量に発生させても気にせず住まれる入居者、また、シャワーをなぜが浴室扉を開けたままできできない人等々、私も賃貸を含めて色々な素行の悪い人を見ってきましたし、対応もしてきました。

また、先日もマンションの交流会で鳩被害をそのまま放置して近隣が迷惑行為を受けているという話で、困っているマンションの話もありました。ほんと色々な人が世の中におられ、共同住宅であるマンションにそういった素行上問題になるような人が住む可能性はあります。

⑥そういったトラブルに対して如何に備えるか？

こういったトラブルを想定し対応できるように規約の改定をする、（管理組合の権限や訴訟時の弁護士費用の請求等）、保険の加入見直し、そして昨今大事なものは、居住者等の名簿関係の整理です。こういった素行系の問題のある人は、その人とだけでは解決できないことがあるので、親族やその他の人を巻き込んだ形での対応になる為、事前にそういった名簿等の管理が大切になります。そして、そういった名簿について大事なものは、その名簿の有効性と継続する仕組み作りになります。

⑦あとは、管理人さんを中心とした普段からのコミュニケーション。

何かが起こる前にどういう人なのかの把握やリスクを察知する、日常の変化等々。

⑧こういった問題が起こった時に、管理組合が結束して、方向性を持って行動できるのか？でその改善やスピード感が大きく変わってくると思います。そう、2つの老いの話のうち、建物の老いもコストやそれを引っ張る管理組合員のメンバー等の高齢化の問題として大きな問題ですが、もう一つの人の老い、メンバー以外の住まわれている人に対するトラブル対応も今後同じように問題化してくると思われ、こちらはある意味、可視化しづらく急に来る問題なので対処が難しいかもしれません。

(マンション管理士 橋本 和聡)

### 3. ■ マンション住民 60%超永住したい 一方隣人トラブル増加の実態 2024年10月24日

<https://gentosha-go.com/articles/-/64549>

#### 概要

①国土交通省の『マンション総合調査 2023年度版』によると、マンションへの永住意識は年々上昇傾向にあり、60.4%となった。

「駅からの距離など交通利便性」が71.6%と最も多く、「間取り」が61.4%、「日常の買い物環境」が53.5%など、生活環境に関する項目を重視している人が多い。

しかし、管理運営に関する項目はあまり意識されておらず、「共用部分の維持管理状況」を考慮した人は12.0%という結果になった。

②トラブルの発生状況を見ていくと、ここ5年で何らかのトラブルを抱えるマンションが増えている。

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が最も多く、60.5%となった。「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」のうち、数を伸ばしたトラブルは「生活音」である。2018年の「38.0%」から2023年には「43.6%」となった。コロナ禍を経てリモートワークが増えたことや、外国人居住者の増加などが原因として考えられる。

③マンションのトラブル処理方法は、ほとんどが、管理組合での話し合いか、管理業者への連絡、当事者同士の話し合いとなっているが、マンションの管理業者は苦情が届けられても対処が難しいことがある。

“基本的に、音がひどい、飼っている動物の匂いがひどい等の迷惑行為に対しては、被害を受けている隣人本人が、加害者に対し賠償請求をすることになります。ただ、「受忍限度論」に気をつけてください。ある程度の騒音や匂いは生活から当然発生するので、受忍限度を超えるものだけが違法となるという理論です。

④この受忍限度を超えるかどうかは、侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、侵害行為の持つ公共性ないし公益上の必要性、侵害行為の継続の経過及び具体的状況、被害防止措置の有無とその内容、効果等の諸般の事情を総合的に考慮して決定されます。

(ゴールドオンライン掲載記事『「毎日うるせえぞ！」騒音嫌がらせ男…啞然の近所トラブル勃発【弁護士が解説】』より)

## 2. ■「軍艦島」を三菱は 20 億円で買い取った…炭鉱島の知られざる歴史 2024 年 10 月 20 日 [https://president.jp/articles/-/87050?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentsnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/87050?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentsnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

### 概要

①本稿は、風来堂『カラーでよみがえる軍艦島』（イースト新書 Q）の一部を再編集  
面積は 0.063km<sup>2</sup> という狭さでありながら、最盛期には 5000 人以上が暮らしていた超過密人口島・  
端島はしま。1974（昭和 49）年の閉山から世界遺産登録を経て現在に至るまでの 45 年以上、幾  
度もメディア、書籍、映画などに取り上げられるなど、人々の注目を集めてきた。

②端島は荒波の影響もあり、年間 100 日程度しか一般人が立ち入れない。運良く上陸できても、足を  
踏み入れられるのは、島内のごく限られたエリアのみだ。ただただ、朽ち果てるばかりの廃墟群には、なんとも  
いえないミステリアスな想像を喚起させられる。

③石炭が発見されてから、本格的な採掘が始まり、全国有数の炭鉱として発展するまでの採炭施設。  
島民がほぼすべて「炭鉱関係者」で、ダントツ日本一の人口密度を誇った生活空間。上地が限られてお  
り、潮風や高波にも対処するための林立する高層建築物群。

④もともとは南北約 320m、東西約 120m の岩礁を主とした小さな島であったが、炭鉱開発とともに埋  
め立て拡張工事が行われた。それでも最終的な島の大きさは、南北約 480m、東西約 160m、周囲  
約 1.2km で、面積にすると約 0.063km<sup>2</sup> に過ぎない。ちなみにこれは、東京ドーム約 1.3 個分（東  
京ドームの面積が 0.047km<sup>2</sup>）

⑤1956（昭和 31）年の台風 9 号と、1959（昭和 34）年の台風 14 号だった。端島でも島の南  
側と西側の護岸が約 100m にわたって崩壊し、木造商店なども被害を受けた。

「宮古島台風」と呼ばれた台風 14 号では、端島内の体育館や、ドルフィン栈橋 2 号が破壊されている。

⑥自然石と自然石の間を、石灰と赤土を混ぜ合わせて造った凝固剤「天川」により固めて積み上げた護  
岸は、海上から高さ 10m ほどもある。天川を用いた護岸は昭和初期まで造られたが、その後はコンクリ  
ートを用いた護岸に移り変わっていった。

現在でも、コンクリートが崩落する一方で、天川による石積み護岸は大半が残存している。水に溶けにく  
い天川の性質が、崩壊防止に役立っている。

⑥建物自体で波浪を遮る計画で、西側の外海に面して造られたのが防潮棟群。護岸に沿って壁のよう  
に並んだ建物は、防波壁の役割も担っていた。炭鉱施設を波の穏やかな島の東側に配置せざるをえなか  
った立地上、生活関連施設は、建物を中央の山を挟んだ西側に置くしかなかった、という事情もあった。

⑦居住空間への被害の回避を目的として、一部の建物は室内ベランダや窓が小さくなっている。これは防  
潮棟の特徴だった。護岸に接近した位置に高層建築を造るのは一般的に珍しいといわれ、軍艦島ならで  
はの風景でもあるのだ。

海水対策として取り入れられた工夫のひとつが、防潮階である。

建物の一階をあえて海水の逃げ場とする造りで、1918（大正 7）年建築の一部の建物にこの仕組  
みが採用されている。防潮階の仕組みを使わず、一階部分の床下を地上から 1～2m 離れた高床式に  
することで、海水を避ける建物もある。このほかにも、口の字型構造で居室の入り口などをすべて内側に設

置して海水を防いだり、建物内に防潮扉を設置したり、護岸に対して建物の向きを直角に建てることで波の影響を最小限に抑えたりと、ありとあらゆる工夫が各建物の随所に盛り込まれている。

⑧端島は、波浪対策として周囲を護岸で取り囲んでいたため、排水設備がなければ浸入した海水が溜まってしまふ一方だ。護岸壁の各所には四角い穴が開けられ、島内の地面を流れる海水を吐き出す役割を担っていた。東側の船着場と西側の居住区域を地下で結ぶ「人道トンネル」と呼ばれる地下道も、排水機能を発揮していた。

⑨端島で石炭が発見されたのは 1810（文化 7）年頃といわれる。

岩礁に露出した石炭を漁師が見つけたことで、石炭の存在が明らかになった。明治初期の軍艦島開発は、台風の猛威により繰り返しく手を阻まれていた。

1890（明治 23）年には、大きな転機がやってきた。実業家・岩崎弥太郎が創業した三菱二代目社長岩崎弥之助（弥太郎の弟）が、10 万円（現在の価値で約 20 億円）で端島を買収したのだ。三菱は、高島など長崎の外海側にある島の権利を次々と取得していった。三菱は軍艦島の面積を 3 倍にし、どんどん人を集め石炭を採った約 90 年間にわたって、軍艦島は三菱の経営下に置かれることとなる。三菱は、採炭時に生じる不要な岩石や廃石を有効活用することで、明治期に 5 回もの大規模な埋め立てを実施（その後、昭和期にも 1 回実施）。この拡張は、採炭作業用地の確保と、労働者の生活用地確保が目的だった。島本来の地形と周辺岩礁の配置を生かし、効率的に進められた。

⑩1891（明治 24）年には、蒸留水機や製塩機が設置され、労働者への飲料水配給体制が整う。さらに 1893（明治 26）年に、三菱社立尋常小学校が設立された。明治中期の島内は、島中央部の岩盤上に 3～4 階建ての木造住宅が数棟、西部に住宅、北部には尋常小学校などの公共施設及び娯楽施設などがあり、東部に採炭作業場が置かれる配置だった。

その後、明治後期にかけては、1895（明治 28）年に第二豎坑（深さ 199m）完成、1907（明治 40）年に高島との間に海底電信線設置など、石炭生産と生活インフラの強化が加速した。

⑪大正時代に入ると日本最古の RC 造アパートが建ち始める。クレーン式上陸栈橋も完成し、船舶への乗り移りがそれまでより容易となった。炭鉱では豎坑の数も増加した。こうしてピーク時の 1959（昭和 34）年には総人口約 5300 人が住むようになった。1km<sup>2</sup> 当たりの人口密度は約 8 万 3600 人で、当時の東京の人口密度と比較して約 18 倍に相当し、当時は世界一の人口密度を誇った。

## 1. ■軍艦島炭鉱労働者の島「6 畳+4 畳半」で家族 8 人の暮らし PRESIDENT2024 年 10 月 20 日

<https://president.jp/articles/-/87053?page=2>

### 概要

①本稿は、風来堂『カラーでよみがえる軍艦島』（イースト新書 Q）の一部を再編集生まれも育ちも端島で、生粋の“軍艦島っ子”だったお二人に、当時の暮らしを具体的に振り返ってもらった。1945（昭和 20）年に生まれ、1964（昭和 39）年までの約 18 年間で端島で暮らした石川東あずまさん。高校卒業後は、1 年半長崎に就職し、端島を所管する旧高島町役場に就職するため、ひ

とり高島に居を移した。

高島は、端島から北方約 3km に位置する、端島とともに炭鉱で栄えた島だ。

「端島を『離れた』という感覚はなかったね。すぐに帰れたから」と石川さん。

端島が閉山する 1974（昭和 49）年までは、仕事や、島に残る両親に会うため、月に何度か帰っていたという。

②日本初の鉄筋コンクリート造高層アパート・30 号棟で幼少期を過ごし、鉱員用の社宅 20 号棟、19 号棟と引越しを重ね、10 歳になる 1955（昭和 30）年に、新築だった 48 号棟に入居した。「6 畳と 4 畳半の二間に、両親と祖父、兄弟 5 人の家族 8 人で暮らしていました。48 号棟に入居した当時はたいした家電もなくて、高校までは毎朝、かまどで薪を燃やしてご飯を炊いていました」「父親が二番方（夜勤）の時は、帰りが早朝になるので、母は毎朝かまどでご飯を炊きながら、寝ずに父の帰りを待っていました」と石川さん。徐々に電化が進み、昭和 30 年代後半には家電も揃っていたという。

③毎年 4 月 3 日に行われる「山神祭」で参加した「奉納相撲」についても振り返る。

「小学校低学年の頃は、よくおふくろに『相撲行ってこい！』と言われて、いやいや参加していました（笑）。大人部門には番付もある、わりと本格的な催しで。昔、端島小中学校のグラウンドに屋根付きの土俵があったんですが、終戦の年に、昭和の大横綱『双葉山』が慰問に来た際に作られたものじゃないかな」

④電気屋の店番や、夏季の殺虫剤散布など、島内ではさまざまなアルバイトも経験した。中でもユニークなのが、小学生時代にお小遣い稼ぎでやっていたという“虫の捕獲”だ。「ハエは 1 円、アマメ（ゴキブリ）は 2 円、ネズミは 30 円とかだったかな。役場に持っていきと買い取ってくれるの。ハエはね、映画館裏のゴミ捨て場にいっぱいおるわけよ。そこでハエ叩きでやつけたハエをマッチ箱に詰めて持って行きよった」人口密度の高い端島では伝染病なども流行しやすいため、こうした取り組みをはじめ、「島民たちの衛生観念はとて高く、島内はいつも綺麗だった」と石川さんは話す。

⑤端島唯一の映画館「昭和館」の映写技師をしていた父親のもとに生まれた木下稔みのるさん。

1953（昭和 28）年から中学 2 年生になる 1966（昭和 41）年までを、端島で過ごした。4 人姉弟の 2 番目となる木下さんが生まれた時に、父親は、より待遇のいい炭鉱夫に転職した。「母親に連れられてよく詰所まで父を迎えに行きました。父は喜んでくれたけど、僕は『この人誰だ？ さられる！』と怖かったのを覚えています（笑）。坑内から上がってくる人たちは目と歯以外は顔まで真っ黒で、誰が誰だかわからなかったから」

⑥「小学生の頃は、アパートの屋上でゴロ野球をしました。屋上は広がったけど、かまどの煙突が等間隔に並んでいてジャマでね（笑）。ボールを高く打つと煙突に当たるから、地面を転がすようになったんです」屋上からボールが地面に落ちて、ボールをなくすことはしょっちゅうだった。ボールがなくなれば、女の子に混じってゴム跳びに興じたそう。

⑦夏になれば、遊泳禁止だった海で、大人たちに怒られないよう隠れて遊んだ。波が高く海流も速いため危険とされていたが、高波を利用した岸壁の上がり方や、「バタバタするから沈んでいくんじや。波に任せろ」と泳ぎ方を先輩から教えてもらったという。かくれんぼはどこの家に入っても怒られなかった。子ども同士だけでなく大人との関係も密接で、「みんなが家族のようだった」と振り返る。

⑧お風呂は共同浴場だったが、戸別に風呂が備わる、三菱の幹部職員用社宅・3 号棟に同級生が住んでいたため、時折入らせてもらうこともあった。当時、共同浴場は鉱員用を除いて 3 カ所あり、中でも木

下さんのお気に入り、8号棟に備わる「岩風呂」だ。「ほか2カ所は地下にあったのですが、岩風呂だけはちょっとだけ高台にあってね。海が見渡せるとか眺めがいいわけではないけれど、『外が見える』ことがうれしくて。露天風呂のような感覚で入っていました」

⑨1966（昭和41）年に一家は長崎市内へ転居。端島と違い、家賃や光熱費など生活に関わるすべてにお金が必要である環境に、慣れるまでに時間がかかったという。「一番驚いたのは、お金を払って銭湯に入ること。端島の風呂と同じように、浴槽からジャバジャバと湯を汲み出して体を洗っていたら怒られたしね」「島での生活は本当に楽しかった」と改めて振り返る。

⑩軍艦島では、神社の祭りやメーデー、夏祭り、運動会、文化祭など、行事はすべて全島をあげて盛大に行われていた。中でも毎年4月3日に行われた、大山祇神を祀る「山神祭」は、島民にとって最も重要な祭りだった。ヤマの神である大山祇神を祀る端島神社は、常に危険と隣り合わせで働いている炭鉱員や、その家族にとっての心の拠りどころだった。祭りの日は、神主の祈祷を受けた神輿を大人たちが担ぎ、島内を練り歩いた。そのあとを子どもたちが担ぐ樽神輿がついてゆく。笛や太鼓の音色に、担ぎ手の威勢のよい掛け声が響き渡り、朝から島内は大盛り上がり。24時間フル稼働で行われていた坑内での仕事も、この日ばかりは休みとなったそうだ。午後になると、女性は奉納踊りを、子どもは相撲大会などの各種催し物も行われた。

⑪毎年5月1日に世界各地で行われている労働者の祭典「メーデー」も、軍艦島の一大イベント。島民のほとんどが主催の端島労働組合関係者だったため、みんなが楽しみにしていたという。前夜祭ではダンスパーティーや歌合戦、時にはラジオを真似た「部会対抗ラジオ人気番組大会」などが行われ、これもまた大盛り上がりだった。当日は、迷路のように入り組んだ坂道や、恐ろしく長い「地獄段」などを、時には家族連れでデモ行進をして集会が行われた。狭い島内を、声を上げながら練り歩く様子は圧巻だったという。

⑫夏がくれば、盆踊りだ。定番だった『端島音頭』は、作詞・作曲・振り付けすべてが島民によるもの。名調子に乗って7番まである歌詞には、島の心象風景が盛り込まれていて、当時の様子をうかがい知ることができる。また、お盆には精霊流しも行われていた。初盆を迎えた故人を極楽浄土へ送り出す長崎の伝統行事だ。

各家庭を出発した手作りの船「精霊船」は、端島小中学校のグラウンドに集結し、その後海に浮かべられ、沖まで持っていった。灯籠の灯がゆらゆらと揺れる様子はどこかほかほかなくて美しい、夏の夜だけに見られる特別な光景だった。

⑬期日は決まっていなかったが、会社（三菱鉱業）の運動会、翌4日には文化祭が開催された。運動会は、小学生から大人までが参加する島一番のスポーツの祭典。特に、アパートの立地場所をもとに決められた地区別と、職場別チームによる対抗リレーに島民は白熱した。一方、体育館と公民館を使った文化祭では、絵画や写真、生花、書道などプロ顔負けの作品がズラリと並んでいたとか。島内では、スポーツとともに文化芸術活動も盛んだったようだ。

---

## リゾートマンション 別荘

---

### 3. ■リゾート安くても実は定住目的で買ってはいけないワケ 松本洋 2024年10月25日

<https://gendai.media/articles/-/139833>

#### 概要

①ブームが去り、築年数が経過した中古のリゾートマンションは、現在、国産の新車と同じくらい価格の200万円から400万円で販売されています。なかには100万円以下で購入できるリゾートマンションもあり、田舎暮らしに憧れる人や高齢で賃貸物件を借りられない人など、老若男女を問わず定住目的で購入することも多く目につくようになってきました。

②リモートワークの定着により、地方に定住しながら都市の企業に勤めることも可能になったことから、若い独身者の購入も増えており、地元の不動産業者は話していました。しかしこういった物件のなかには、所有者が管理費や修繕積立金を滞納したまま売却していたり、競売物件や“訳あり物件”も含まれており、購入後に管理費や修繕積立金の滞納分を遅延損害も含めての負担を強いられるため、逆に高くてついでしまう場合もあります。

③温泉などの共用施設が多いリゾートマンションは、一見、ゆったりと暮らせそうなイメージがありますが、温泉施設や大浴場があれば入湯税と保健衛生上必要な費用、プールやテニスコートなどがあれば、設備管理、清掃費やメンテナンス費用などの継続維持する費用がかさむため、一般のマンションに比べて管理費や修繕積立金が高く設定されています。

④加えて、別荘として作られているため定住が認められない物件は非住居となるので、固定資産税額も一般の物件よりも高くなります。さらにお金以外の最大の問題点は、そもそも別荘として使う所有者と定住者とは、リゾートマンションに求めるものに大きな違いがあり、一方は「日常から離れてゆっくり過ごす場所」として、もう一方は「生活する場所」として同じマンションを使っているため、双方に乖離が生まれやすくなっていることです。

⑤そのためいさかいが絶えず、それが管理組合運営にも影響して、建物と設備の不具合が発生しているという相談がよせられています。先日も群馬県にある築40年のリゾートマンションの管理組合から相談を持ち掛けられ、実際に現地へ向かいました。

### 2. ■「軽井沢の別荘」を買って家族がバラバラになった、悲しい末路 2021年10月19日

[https://gendai.media/articles/-/88293?\\_gl=1\\*kr1l4c\\*\\_gcl\\_au\\*MTQwMzU1NzI2OC4xNzI0Njc2Mjc4](https://gendai.media/articles/-/88293?_gl=1*kr1l4c*_gcl_au*MTQwMzU1NzI2OC4xNzI0Njc2Mjc4)

#### 概要

①そんな暮らしも長くは続かなかった。妻にがんが見つかったのだ。宣告から旅立つまで2年、あつという間

でした……」「病院は少なくはないのですが、高度ながん治療を受けられる施設が近くなって。通院や、在宅での緩和ケアに移行してから往診を手配するのも苦労しました。妻の三回忌の法要が済んだ頃、寺田さんは別荘を売って都内にマンションを購入して移り住もうと決意した。

②「不便な場所なので買い手もつきにくいだろと言われてしまいました。本当は少しでも早く売却したほうがいいが、売れる保証もない。と。そこで、元々子どもに相続させるつもりだったので、少し予定を早めて譲渡したいと子どもたちに相談したんです」「これから教育費がますますかかってくるから別荘の維持費なんて払えない。それに仕事と子育てで忙しく、別荘があっても使う時間がない」「譲り受けるにしてもいずれ相続するにしても、税負担が重すぎる。お父さんの方で処分してくれ」

③筆者が懇意にしている不動産仲介会社の社員によると、伊豆や軽井沢、蓼科といったかつての有名別荘地でも「投げ売り」される別荘が急増しているという。

元々数千万円もの大金で購入した別荘であっても、築年数が 30 年を超えてくると上物部分の価値が格段に低くなるため、売買価格が数百万円になることはざらにある。とある不動産広告のチラシには、「販売価格 1 円！」「100 円！」といった信じられない価格も記載されているようだ。

④タダ同然で投げ売りされている別荘のなかには、「諸経費を売主が負担する」という破格の条件で売り出されているものもある。

損をしてまで別荘を手放したい所有者が急増している理由の一つが、重すぎる税負担だ。別荘には年間の維持費の他に、最低でも固定資産税と都市計画税、住まいにするならば住民税がかかる。ある程度の築年数が経過した物件であれば建物部分の固定資産税はさほどではないが、問題は土地部分だ。

⑤固定資産税は地価と連動するため、地価の高い有名別荘地の場合、税負担が年 40 万円を超えることも珍しくない。不動産には税金がかかるものだが、都内のマンションや戸建てに比べて土地も建物も広い別荘は、どうしても税額が高くなってしまふのだ。

⑥加えて盲点となりやすいのが管理費だ。

別荘地は各自治体から許可を受けて開発されているため、生活インフラの維持管理のために別荘主に管理費を請求するという条件が課されている。管理費は別荘の場所や管理会社、土地建物の大きさなどの条件によって異なるが、有名別荘地のなかには管理費だけでも年間 60 万円かかるケースもある。

⑦需要が下がっているところに別荘を手放したい人が急増したため、相場が下がって投げ売り状態となっているのが現在の別荘を取り巻く状況だ。1 円や 100 円といった破格値で売却しようとしても、仲介手数料がほとんど見込めず仲介業者に断られる所有者も多いため、「空き家ゲートウェイ」のような均一価格の空き家マッチングサイトも登場している。しかし、それでも買い手がつかず別荘が余っているのが実情のようだ。

⑧つまり、持っているだけでお金がどんどん出ていく別荘は、利益を生み出す「富動産」ではなく「負動産」であるともいえる。今後も寺田さんのようなケースは後を絶たないだろう。

## 1. ■リゾートマン別荘使用と定住目的 それぞれの言い分に翻弄…松本 2024 年 10 月 25 日

<https://gendai.media/articles/-/139836>

## 概要

①日本バブル経済期の 1980 年代に多く建てられたリゾートマンション。

庶民にとって当初は「手が出ない夢」だった物件も 40 年を経た現在は 200 万円～400 万円、なかには 100 万円以下で購入できるという。そのためリモートワークが定着した現在は、定住目的のための若い世代の購入者も増えている。

②しかし定住用として作られた物件に比べてリゾートマンションは、修繕積立金や管理費も割高になっており注意が必要だと、マンション管理士の松本洋氏。さらに定住者とそうでない所有者との間で、これまでになかったトラブルも多発しているという。

③「最近になって定住者が増えて、保養目的にマンションの訪れても大浴場が定住者に占領されてのんびりお湯につかって入浴できないという苦情が別荘の持ち主から届いている一方で、定住者からは 1 階に集合ポストを設置してほしいと要望も来ている。

現在は別荘の所有者が多い段階なので、トラブル回避と徴収金をこれ以上増やさないために、管理規約を改定して定住を禁止にできないだろうか。それが無理であれば、定住者に定住管理費として管理費を割り増しする規約に改訂したい。加えて定住者には、駐車場も専用使用できる駐車区画を設けて月極駐車場として使用料を徴収できるように改正したい」

④じつはリゾートマンションで定住するに日常的にかなり不便な面が多々あります。その一例として以下のような不具合が挙げられます。

- ・一般的なマンションのような集合ポストがない
- ・専有部分やバルコニーに洗濯機置き場や物干しが無い
- ・温泉付きのマンションでは、専有部分に浴室が設置していない場合もあり、共用部の大浴場を使用しなければならない
- ・かつ、深夜は大浴場を使用できないこともある
- ・駐車区画が決まっておらず無料の場合が多いが、駐車場契約書がないので車庫証明が取れない

⑤根本達矢弁護士によると、結論として定住を禁じたり、管理費を多めに徴収することは難しそうです。「まず、前提として、マンションのルールとして定住禁止を定めたり、管理費・修繕積立金の金額を定める場合、いわゆるマンション管理規約によって各マンションが独自にルールを定めることとなります。…これは、マンション管理においては法令によって事細かく規制を行うのではなく、各マンションの実情に応じて臨機応変に規定を定めることを期待するものであり、これを「規約自治の原則」といいます。もっとも、この原則のもとでも、全く自由に内容を定めることができるわけではなく、「区分所有者間の利害の衡平」が図られるように定めなければならないとされています（区分所有法 30 条 3 項）。すなわち、区分所有者の間で明らかに衡平とは言い難い差異を設けることはできません。

⑥そして、ここでの「衡平」とは、マンションの専有部分・共有部分・敷地・附属施設についての形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況、各区分所有者の支払った対価といった事情を総合的に考慮して判断するものとされています。

そのため、例えば専有部分の床面積割合と無関係に個人所有か法人所有かで管理費等の負担に格差を設けたような条項は、無効となり認められない可能性があります。

⑦ご質問のように、定住者とそうでない者との間で、管理費・修繕積立金・駐車場使用料の金額に格差

を設けるためには、その格差が「衡平」なものである必要があります。しかし「衡平」と言えるためには先に述べたように床面積や形状、位置関係といった事情も考慮されるため、定住者とそうでない者の格差を大きく設けることは現実的には難しいと思われます」

専有部分の使用目的が居住用か事業用かのみによって管理費の額に差異を設けた事例では、そのことを定めた管理規約の当該条項は無効とされており（東京地方裁判所平成 27 年 12 月 17 日）、ご質問のように定住者のみに対して駐車場使用料を課すような規定は、無効とされる可能性が高いと思われます。

⑧いっぽう、マンション全体を定住禁止にすることについては、区分所有者間で差異を設けるものではないので規約変更により可能かと思われます。ただし、その変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合、その者の同意が必要となります（区分所有法 31 条 1 項）。もともと定住を可としていたマンションにおいて管理規約を変更して定住禁止とすることは、定住者にとって特別の影響を及ぼすと判断されるおそれが大きく、規約改正には当該定住者の同意が必要となると思われます」（根本達矢弁護士）

⑨消防設備点検や雑排水管清掃の実施率は、一般のマンションでは 70%～80%で、投資用のマンションは、20%～30%ですが私は今回訪問したリゾートマンションは、10%程度と思いきや、意外にも 92%という高い数字でした。

管理会社に理由を伺ったところ、このマンションでは、管理員が不在組合員から住戸の鍵を預かっているのと定住者は通勤をしていなので在宅が多く実施率が高いとのことでした。

---

## 購入 売却

---

### 12. ■大阪市内は平均 6000 万円！？ 昨年度比 43%アップの理由は 2024 年 10 月 22 日 [https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_28163.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_28163.html)

#### 概要

①「不動産経済研究所」は 21 日、新築分譲マンションの市場動向を発表しました。

今年度の上半期 = 4 月から 9 月までを調査した結果です。近畿 2 府 4 県のなかではやはり大阪市内が一番高く、1 戸あたりの平均価格は 5990 万円だ。昨年度上半期比 43.6%もアップ。なぜこんなに値上がりしたのでしょうか？

②「特に大阪市内の梅田における単価がぐっと高いマンションというのが発売されたことによって、大阪市内の価格が上昇していますね」では郊外なら安いのかというと、大阪市内を除く大阪府下の平均価格は 5162 万円です。「昨今のマンションというのは駅近もしくは駅前という立地に割と集約されてきていますので、(徒歩) 10 分圏内ぐらいのマンションというのが今主流になってきています。(以前と) 立地の違いというのも価格には違いとして乗ってきているのかなというところですよ」

(ABC ニュース)

### 11. ■なぜ新築マンション離れが起きているのか…ステルス値上問題 2024 年 10 月 6 日 <https://president.jp/articles/-/86685>

#### 概要

①長嶋修『グレートリセット後の世界をどう生きるか 激変する金融、不動産市場』(小学館新書)の一部を再編集したものです。

②筆者の本業の一つである不動産市場の未来から見ていきましょう。

今後はどうなるでしょうか。

「1990 年のバブル崩壊以降進行してきた不動産市場の三極化が、引き続き、よりコントラストを強める形で、少なくとも 2070 年くらいまで進行する」図表 1 を見ていただければ一目瞭然ですが、15 : 70 : 15 の三極構造の法則は、不動産市場でも次のような三極化の現象として当てはまるのです。

③・上位 15 パーセントに該当する不動産は、もし今「高い」と感じたとしても今後 もその価値は落ちないどころか、一段の上昇・中位 70 パーセントはだらだらと下落し、その程度は立地などの要因により年率 2~4 パーセントの価値低下を継続

・下位 15 パーセントは無価値あるいはマイナス価値に

つまり、この 10 年程度起きてきた現象が続くだけのことです。このことは、2017 年に上梓した『不動産格差』(日本経済新聞出版)ですでに指摘済みであり、ここまで実際その通りになってきました。今後も時

間の経過とともにその傾向が極まるばかりで、2070年あたりまでこの三極化が継続すると考えています。

④世間ではやれ不動産バブルだ何だと騒いでいますが、1990年バブル期における日本の土地資産総額はおよそ2000兆円だったところ、現在では約1000兆円と、実は半減しています。日本全体としては順調に縮んできたわけです。

「マンション価格が90年バブル期超え」しかしその実態をよく見てみると、「都心・駅前・駅近・大規模・タワー」といったワードに代表される上位15パーセントに該当する高額マンションが大量に供給されている一方で、下位15パーセントの「都心から遠い・駅から遠い・築年数が古すぎる」といった条件に難のある中古マンションは相当のダンピング価格で取引され、あるいは取引すらままならない状況です。

⑤そもそも首都圏の新築マンション市場は、ピーク時の2000年に9.5万戸の供給数、約3.8兆円の販売総額を誇っていたものの、現在の供給数は3万戸程度と激減し、販売総額も2.1兆円程度と大幅に縮小しています。立地条件の悪い新築マンションが減少し、好条件マンションの供給がメインとなった昨今では、過去と平均価格「だけ」を比較しても無意味です。供給戸数や販売総額を見れば、新築マンション市場は実は典型的なデフレ産業だということがわかります。

⑥実はこの10年で新築マンションの魅力は大きく減退しています。

2002年における東京23区新築マンションの平均専有面積は80平米を超えていましたが、2023年には60平米台と、大幅に縮小しているのです。これは、およそ20年にわたる価格上昇の中で、グロス（販売総額）を上げないための、マンションデベロッパーの企業努力とも言えます。

こうなると、ただでさえ価格が高く、しかも収納が少なく、リビングや各居室が狭いうえに設備グレードまで陳腐化している新築マンションより、過去に供給された中古マンションの方が広くゴージャスで、相対的に魅力的に映ります。このことは各住戸に限らず、エントランスや廊下をはじめ各共用施設についても同様です。

⑦新築マンションは価格が高く、部屋は狭く、設備もチープで魅力がないうえ、供給数も少ないことから、代替的選択肢として中古マンション市場は大いに盛り上がり、リフォーム・リノベーション事業者も増加しています。

住宅ローンと別途でリノベーション費用を現金で用意するか、信販系などの高金利・短期間ローンを利用せざるを得ないといった一昔前の状況から脱し、今となってはマンション購入費用＋リノベーション費用セットでほぼ全ての金融機関で一本化ローンを組めるようになり、中古マンション市場は活況を呈しているわけです。

⑧新築優遇策は、かつて戦後の高度経済成長期の圧倒的に住宅が足りない時代に、庶民の住宅ニーズを満たすためにできた政策の名残です。この新築優遇策は、本格的な少子化・高齢化・世帯数および人口減少局面に入る現在においても、長らく政治と強く結びついてきた業界団体の強い要望もあり、ある意味既得権益的な形でだらだらと続いているわけですが、それでもさすがにもうそんなに新築が売れる時代ではなくなりつつあります。

⑨理由は主に3つあります。

1つ目。

ピーク時に160万戸、このところ年間90万戸程度で推移している全国の新築住宅着工戸数はやがて40～50万戸へと、ここからさらに半減していくでしょう。理由は単純で、上述した通りまず「そもそもそんな

にニーズがないから」。

団塊の世代に比して現在の住宅購入ボリュームゾーン（30代中後半）の世代は、団塊ジュニアよりもおよそ一回り下ですが、この世代は団塊世代の人口の半分程度。絶対的に需要が足りないのです。

#### ⑩2つ目

「これまでのような新築優遇策は、日本の財政上いつまでも続けられないから」。

補助金や助成金、住宅ローン控除や固定資産税減免などの税制優遇を含めた広義の住宅予算のうち、およそ半分を新築住宅が占め、残りを中古住宅や賃貸住宅、介護系などで分け合う構図はいかにもいびつであり、このようなアンバランスさは早晩解消されるでしょう。つまり新築が買いにくくなるということです。

#### ⑪3つ目

「建築費はさらに上がる可能性が高い」ことです。

2020年に始まったコロナ禍で、またその後のインフレ傾向で建築費は25～30パーセント程度上昇し、BtoB（Business to Business 事業者間取引）における価格転嫁はおおむね行き渡りましたが、BtoC（Business to Consumer 事業者から消費者）への価格転嫁はまだ終わっていません。

さらにはここから人件費の上昇が押し寄せます。長らく3K（きつい・汚い・危険）と言われた建設業界の現場は恒常的な人手不足で、若年層が手薄で高齢化も進む中、現場の大工さんの日当を相当程度上げないと人が集まらなくなりつつあります。正確には、数のうえでは足りるものの、まともな仕事ができる人を確保しようとすると、コストアップせざるを得ないということです。

⑫都市郊外の徒歩圏外や地方では、しばしば2000万～3000万円台の新築住宅が売れたりします。それは超低金利の住宅ローンを利用し、住宅ローン控除を加味すると、近隣で賃貸住宅を借りて賃料を払うより月々の支払いが安く上がるからです。

しかしこうした立地のニーズは昨今、「超」がつくほど限定的です。共働き世帯が圧倒的多数となった現在、求められるのは駅前・駅近など利便性の高い物件で、また若年層であるほど自動車保有比率が低いという現状もあります。

⑬自治体の経営上、そうした徒歩圏外の立地において「上下水道・道路・公園・橋」といったインフラ修繕をはじめ各種の行政サービスをまんべんなく提供するのとは極めて非効率であるため、早晩「背に腹は代えられない」として、行政サービスは後回しにされるか、提供されなくなるでしょう。

もっと思い切って「人が居住できる都市計画」の定義から外される可能性も十分にあります。

中長期的には、たとえ東京のような大都市であっても、街のコンパクト化を進め、行政効率を上げていかなくては、自治体経営が立ち行かないのです。自治体の主要財源は「住民税」と「固定資産税」です。金融リセット後の世界では、中央から入ってくる「地方交付税交付金」やいろいろな名目の補助金をあてにした自治体経営はしない、できない前提で世の中が動きそうだと考えておいた方がいいでしょう。

⑭こうした将来は都市計画から外れそうな立地にも、現在では新築住宅が造られ、個人の損得勘定で売れてしまうという、経済用語でいう典型的な「合成の誤謬」が起きています。「合成の誤謬」とはかんたんに言えば「個人やミクロの視点では合理的な行動も、全体やマクロの世界では、必ずしも好ましくない結果が生じてしまうこと」です。

⑮新築住宅の「合成の誤謬」を具体的に言えばこういうことです。

「新築を売りやすい制度設計のもと、事業者が新築を提供」「新築を買いやすい税制や低金利のもと、

消費者が新築住宅を購入」「しかしこの時、自治体経営の観点はなく野放図に建設されるため、自治体の経営効率が悪化」このような構図の中で新築住宅の建設が進めば、次のような取り返しのつかない事態になりかねません。

⑯「自治体の経営を持続するには税金を上げるか行政サービスを減らすしかないが、前者は現実的にはなかなか難しいため、後者を選択するしかない」「こうした事態はじわじわと進行するため、市民も行政もゆでガエルのワナにはまり、気づいた時には取り返しがつかないくらい自治体が衰退している」

本来は、個人の合理的な行動がマクロ（全体）にうまく働くよう制度設計するのが政治や行政の仕事なはずですが、ありとあらゆるできない理由を挙げて、あるいは既得権益にしがみつくと「壮大な無駄」を生み出し、全体として歪みが生じているのです。

## 10. ■ 億ションが全国に波及する理由 LIFULL HOME'S PRESS 時事解説 2024 年 10 月

[https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion\\_00381/](https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00381/)

### 概要

① LIFULL HOME'S 総研の調査では、2023 年 1～5 月期に東京 23 区の新築マンション平均価格が 1 億 943 万円（平均坪単価 501.2 万円）と 1 億円を突破したが、1 年後の今年 1～5 月期には 1 億 1,862 万円（同 570.0 万円）と坪単価比で 14.0%もの明確な上昇が起きており、新築マンション価格の上昇傾向には一向に歯止めが掛かる様子が見られない。

② 建設業および運輸業の残業規制が開始され“2024 年問題”が発生したことによる人件費の上昇や、円安の継続による住宅資材価格の高騰、そして地価の安定的な上昇という“トリプル・コスト高”が新築マンション価格を急激に押し上げ続けている現状が見えてくる。

③ しかも 2025 年 4 月以降は、すべての新築建築物（4 月以降に建築確認を取得した物件）に省エネ基準適合義務が発生し、併せて東京都では条例の施行によって太陽光パネルおよび充電設備の設置義務も大手事業者を対象に課されるため、今後さらに新築住宅の建設コストが嵩むこととなり、当面は分譲価格が下がることが想定できない状況が続く。

④ “半導体特需”が発生している熊本、宮城（仙台）、北海道（千歳）だけでなく、同じく北海道では札幌や旭川、福岡では全戸億ションという新築マンションの分譲もあり、もちろん大阪や名古屋の中心部でも億ションが分譲されているし、沖縄の首里城近くでもリゾートタイプの億ションの販売が好調とのことで、億ション分譲は東京都内に限定的な事象ではなく、既に全国各地で発生している“ごく当たり前のこと”になりつつある。

⑤ 2024 年に億ション住戸を含む新築マンションプロジェクト数は全国で 210 を数えており、東京都で 88、次いで大阪府の 19、神奈川県 18 など大都市圏でのプロジェクトが中心ではあるものの、新潟、滋賀、愛媛、香川、岡山、長崎など億ション住戸が分譲されるイメージが希薄なエリアでも分譲実績が確認できる。

こういった地方圏での億ション販売については、供給サイドも驚くほどの好調ぶりが伝えられており、依然として首都圏に住む富裕層からの問合せや購入が多く、円安の影響でインバウンド需要も一定数あるよう

だが、郊外の住宅を売却して駅前のタワーマンションに住み替えるという地元需要も堅調で、億ション住戸の分譲は日本各地でおおむね軌道に乗っていると見てよい。

⑤富裕層の拡大と共働きの増加が高額マンションの需要の支えに 人口減少も要因の一つ ～ 岡本郁雄氏

2023年、首都圏では大規模な高級レジデンスの分譲が相次いだ。

約2万5,000m<sup>2</sup>の敷地面積を誇る旧逓信省簡易保険局庁舎跡地、総戸数1,002戸の大規模レジデンス「三田ガーデンヒルズ」や浜松町駅直結の「WORLD TOWER RESIDENCE」などの販売がスタート。

2023年3月度の新築マンションの平均価格は、1億4,360万円にも上った。これまでも港区や千代田区などの高級住宅街で億ションの供給はあったが、これだけの規模の億ションが好調に売れているのは、こうしたマンションをキャッシュで買えるような富裕層が増えたからだ。

日本銀行の資金循環統計によれば、2024年3月末時点の家計が持つ金融資産残高は、2,199兆円にも上る。コロナ禍が始まった2020年以降、4年連続増加しており直近1年間では、146兆円もの大幅増加だ。2023年度の日本の名目GDPが596.5兆円ということ踏まえると資産の伸びの大きさが理解できる。

株式会社野村総合研究所による2021年に行なった日本における純金融資産保有額別の世帯数、資産規模の推計によれば、純金融資産保有額が1億円以上5億円未満の「富裕層」、および同5億円以上の「超富裕層」を合わせるとおよそ148.5万世帯。超富裕層だけでも約9.0万世帯おりアベノミクスの始まった2013年以降、一貫して増加を続けている。

⑥また、夫婦そろって高年収というパワーカップルの増加も駅前タワーなど好立地物件の販売を後押しする。国土交通省が5年おきに実施している大都市交通センサスのデータによれば、勤務先へ向かう自宅からの移動距離は、男性よりも女性のほうが短い。

世帯年収が2千万円を超えるような夫婦なら億ションでも十分手が届くはずだ。都心マンション保有者のマンション価格上昇によるキャピタルゲインの増加は買い替えにもプラスになる。

⑦供給面では、全国的な都市再生の動きが支えている。

札幌や大阪、福岡といった大都市のみならず地方都市にも広がっている。札幌や、京都など全国区の都市の購入層で目立つのは、地元の富裕層と首都圏など他地域からのセカンドハウスニーズ。海外からの高い評価や北海道新幹線の延伸など資産性への期待も大きい。

いっぽう、その他の地方都市では、地元の富裕層が購入層の中心。

首都圏のような共働き層の億ション購入は目立たないようだ。

一部の地域では、ここ数年の建築費の上昇により、当初想定よりも事業費が膨れ上がり再開発事業を見直す動きも出てきている。高額物件に相応しい立地も限られており供給が増えるのは、福岡や沖縄など一部の地域に限られてくるだろう。

⑧留意したいのは、株高や金融緩和、円安が都心のマンション価格を押し上げる要因になっていること。急激な円高や株安、金利上昇が起きれば、調整局面になるかもしれない。地方圏での億ション供給は、規模の小さい地域経済の衰退という影の部分の裏返しもある。筆者の出身県である岡山県の2024（令和6）年地価公示を見ても、人口70万人を超える岡山市や人口40万人を超える倉敷

市の地価が全用途平均で上昇するいっぽう、岡山県北東部など人口規模が小さく都市圏へのアクセスに難がある街は、地価が下落している。地方都市における中心市街地の地価上昇は、バス路線の廃止・減便など不便な場所の増加も理由であることは、留意しておきたい。

⑨億ションの地方都市での今後の動向、地域経済への影響について

矢部智仁氏

バブルとは言えない状況の中で地方の分譲マンションが高額化しているのはなぜか、東京・愛知・大阪の3都府県以外で分譲された億ション戸数は合計で452戸（2023年5月日経新聞）、個別にみれば1プロジェクトに数戸の住戸が億ションとして販売されているに過ぎず数量的なインパクトは小さいものである。

また、実際の億ションを含むプロジェクトを見ると、物価上昇や為替影響といった経済環境の変化に従った価格上昇を含みながらも、高速鉄道開通に伴う新駅整備に伴う開発や基幹駅周辺の再開発事業といった大規模な社会資本整備事業に付随するプロジェクトである場合が多い。つまり、都市開発におけるランドマーク的な案件（例えば旭川駅の駅前プロジェクトでの最高価格3億5,000万円の分譲事業などが特徴的）なのであり、開発に伴う地域価値の上昇期待に便乗した企画で億ションというシンボルを探り探り供給しているという現状が透けて見える。とすれば、今後も地方都市で億ション供給が続くか否かは各地での社会資本整備事業の有無に従うとも言える。つまり新たな地域開発事業や再開発事業を抜きに高額マンションを含む分譲事業は自律的に、積極的に拡大し得ないと答えるしかない。

⑩地方の高額マンション分譲事業の現状は（残念ながら）不動産開発が地域価値の上昇を牽引する起点となることを目的として行われる事業ではなく、環境変化がもたらす地域価値の上昇期待を先取りするように企画されていると見える。

仮に直接的な地域経済への影響があるとすれば、建設会社を通じて建設コストの一部が地元へ落ちることはありそうだがそれと高頻度で継続的な機会ではない。

また分譲事業がナショナル企業によって行われる場合は住宅販売がもたらす利益は地方にはほぼ落ちず、さらに報道等による現在の「郊外の邸宅を手放し、駅前や中心部への移住需要の顕在化」との傾向がその通りとすれば一般的に新住民の獲得がもたらす固定資産税や住民税などの増収効果も限定的なものになる。

以上のような視点から、億ション供給が地域経済に与える影響は実はそれほど大きなものとは言えないのではないか。

⑪億ションの行方 エンドユーザーの視点から ～ 鈴木貴子氏

- a) 金利環境の変化
- b) 高所得層の拡大

図1にあるように所得額が1,000万円以上の人数が1990年の約165万人から2022年には約1.7倍の約258万人に増加している。また、30代・40代の所得も回復傾向にあり、潜在的な購買層が拡大している。

- c) 共働き世帯の増加
- d) インバウンド需要の増加

⑫【2】東京都心部と地方圏における億ション購入者の相違

#### a) 購買層の規模の差

高所得者層の人口が東京圏と地方で大きく異なり、地方での潜在的購買層は限定的である。図 2 にあるように、給与所得額が 1,000 万円以上の人数は東京国税局が所管するエリア※では約 155 万人なのに対し、第 2 位の大阪では約 42 万人、第 3 位の名古屋では約 27 万人と大きく異なっている。また東京圏は共働きにより、世帯年収が 1,000 万円を超える世帯が増加することで、更に購買層の拡大につながっている。

#### b) 購入者層の相違

東京では実需やインバウンド、投資目的など多様な購買層が存在するのに対し、地方では主に地元の富裕層（地元企業経営者等の名士、ライセンサー等）が将来的な住み替えを見据えた実需・セカンドハウス・相続税対策が中心であり、狭・中域からの購入が大半である。

広域からの購入は、その地ならではの「他では得られない眺望」などの付加価値を求めていることが多く、求める住戸（人気住戸）が限定的となっている。

また、東京都心部で見られるパワーカップル（夫婦の収入を合算すると世帯年収が 1,500 万円程度以上となる世帯）による購入は少ないようである。

#### c) インバウンド需要の偏在

外国人投資家の需要は主に東京都心部に集中し、地方では一部リゾート物件を除き限定的となっている。

### ⑬【3】今後の見通しと地域経済への影響

#### a) 今後の億ション市場の見通し

億ション市場全体で言うと底堅い需要により、好調な販売が続くと予想される。

ただし、物件による優劣（立地・商品性・事業主ブランド等）により販売進捗は偏りが出てくるものと考えられる。

#### インバウンド需要も

①都心部であっても、他の国際都市と比較すると不動産価格が割安であること②不動産購入に対する制限が少ないこと③賃貸需要が安定しており高利回りが期待できること④日本は治安が良く政治的に安定しており安心して投資できる⑤昨今の円安によってさらに魅力的な投資先となっていることから、引き続き引き合いが期待される。

#### b) 地方の億ション市場

一棟すべてが億ションというよりは、優れた立地に条件の良いポジションで一部、億ション供給がなされるというケースが多いと想定されるが、地元の名士・ライセンサーを主流にその需要量に応じた供給が進捗するものと考えられる。

また地方においては、一戸建居住者が多いことから、一戸建てにはないマンション生活のメリット（管理・眺望・バリアフリー・比較的利便性の高い立地）を享受したいと考える層も一定数存在するのではないかと。そういった層が「ステイタスを感じる」住まいとして、また近年多発している自然災害に対する防災・減災の手立てとしてマンションを選択することも想定される。

インバウンドについては、東京都心部のような大きな需要は望みにくいが、都心部で億ションを買えない（价格的に買えない、時期を逸して買えない）層にとっては、リゾートなど立地に特徴があるエリアは二-

ズが見込めそうである。

#### c) 地域経済への波及効果

駅前などの再開発を伴うものも少なからずある。

そういった億ション供給は街の活性化や、地域ブランド価値の向上にもつながることが期待される。地元居住者においてはインナーブランディングのような効果（居住する街への誇りと帰属意識の高まりの向上）にも寄与することが考えられる。

⑩以上より、億ション市場は東京都心部では引き続き好調・地方では立地や条件による格差がみられるなど、異なる特性を持つものと考えられるが、適切な供給量を維持できれば、地域経済に一定のポジティブな影響をもたらす可能性が高いと言えるのではないかと。

## 9. ■天井からの水漏れ…物件所有後の大規模修繕費 2,500 万円 2024 年 10 月 11 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/63861>

### 概要

①築 27 年、利回り 7%といわれて筆者が実際に購入した中古一棟マンションでの実例

1 階へ 20 代の会社員女性が入居してきました。入居からわずか 2 週間後、仕事を終えてマンションへ帰宅し、ドアを開けると部屋全体が水浸し。天井から水が漏れ続けているのです。女性は慌てて管理会社へ連絡しました。1 階と 2 階のあいだを通る給排水管のつなぎ目部分に穴が開いてしまい、水が漏れたようです。調べてみると施工不良などではなく、築年が古いため経年劣化が原因であることがわかりました。マンションの給排水管の耐用年数は一般的に 20～30 年といわれているため、妥当な時期といえます。

②実際に管理会社の担当者が女性の部屋へ入ると、ベッドはダメ、服もすべてダメ、冷蔵庫もダメ……。甚大な被害を受けていることがわかりました。

女性には一時的に別の住居を用意し、避難してもらうことに。修理のために 2 階にある真上の入居者のもとへ相談に行きましたが、運悪く法事で地方に帰省中。2 日は帰ってこないことがわかります。困り果てながらも、なんとか対応し、次はお金の問題がやってきます。

③当然、保険に加入していたため、女性の持ち物は保険ですべて弁償しました。

しかし、一度は保険会社が当該入居者へ費用を支払うのですが、これは立て替えに過ぎません。今回のケースでは、オーナーの建築物の管理不備と判断されました。そのため、保険会社から筆者に損害賠償請求があり、500 万円を支払うことに。事故ではないため、こうしたケースでは保険会社からは補償がおりず、オーナーの責任となるのです。

余談ですが、この部屋の女性が水漏れの直前に 50 万円程度の高級美顔器を購入していました。「これも弁償してくれ」と言われたのですが、その女性の母親が美顔器を持って帰っていたのです。「まだ使えるから母親が持って帰ったのではないか、だったら弁償の必要はないじゃないか」「いや、水漏れのせいで壊れてしまった」と揉めたのですが、結局美顔器も含めて弁償することに。今回弁償したもののなかで最も高価なものとなりました。

④中古不動産投資を行う際、物件視察をすれば表面上の瑕疵は見つけられたとしても、今回のような

内部の経年劣化を見た目から判断することは当然不可能でしょう。

ではどうすればいいか。これはやはり、築年数が経過してきたら、壊れる前に取り替えていくしかありません。しかし、マンションの鉄筋や鉄骨、RC造の場合、給排水管はコンクリートに埋まっています。これをひとつひとつ剥がしていかなければなりません。筆者の所有していたマンションの場合、築27年で13年ほど大規模修繕を行っていなかったため、2・3年以内には大規模修繕の必要がありました。全部の給排水管を順に修繕していった場合や外壁の補修を行った場合の見積もりを管理会社に出してもらいました。なんとその額は2,500万円。膨大な費用にめまいがしてきました。

⑤中古物件を購入する際は、必ず修繕状況の事前確認をしましょう。

直近で修繕が行われているか、行われていないとしたらいつ、どのくらいの修繕費用がかかるのか。中古物件の賃貸経営では、修繕費用のコストを踏まえた資金計画が大前提です。

⑥中古物件の最大のリスクは修繕コストです。

「割安な物件だと思って購入し、蓋を開けてみたら、中身はボロボロ。直すのに何百万円もかかってしまった」といったことになると、キャッシュフローを健全に保つことは難しいでしょう。

特に、昭和56年5月よりも前に建築確認を取得している旧耐震物件やRC造の物件は劣化の可能性・修繕費用のリスクが大きくなるため、要注意です。

今回のような配管関係、そのほかにも屋上防水や外壁塗装、エレベーター、耐震関係などの修繕費用は高額になりやすいです。

今回紹介した物件ではありませんが、エレベーターの修繕は見積もりをしたことがあります。エレベーターの寿命は約30年といわれているなか、筆者の所有物件に設置されていたエレベーターは26年が経過していました。そこでの見積もりは1,000万円といわれ、絶望したのを記憶しています。

過去の修繕履歴を事前確認し、キャッシュフローを正しく管理することを強くお勧めします。

(監修: 沖田 豊明 (沖田不動産鑑定士・税理士事務所))

## 8. ■ 新築マンションの魅力が大きく減退している価格面以外の理由 2024年10月14日

<https://www.moneypost.jp/1193654>

### 概要

①長嶋修氏『グレートリセット後の世界をどう生きるか』(小学館新書)から

実はこの10年で新築マンションの魅力は大きく減退しています。

2002年における東京23区新築マンションの平均専有面積は80平米を超えていましたが、2023年には60平米台と、大幅に縮小しているのです。これは、およそ20年にわたる価格上昇の中で、グロス(販売総額)を上げないための、マンションデベロッパーの企業努力とも言えます。マンションの専有面積を縮め、天井高も低くすることで体積を縮小、同時にキッチンやユニットバスといった設備の仕様をグレードダウンするなどして、販売総額の上昇を抑制する試みです。

②こうなると、ただでさえ価格が高く、しかも収納が少なく、リビングや各居室が狭いうえに設備グレードまで陳腐化している新築マンションより、過去に供給された中古マンションの方が広くゴージャスで、相対的に

魅力的に映ります。このことは各住戸に限らず、エントランスや廊下をはじめ各共用施設についても同様です。またある程度立地を絞ってマンション購入を検討する場合、供給量が少ないため、そもそもそのエリアに新築マンションがないといった現象も昨今の新築マンション供給減の中ではよくあることです。

③新築マンションは価格が高く、部屋は狭く、設備もチープで魅力がないうえ、供給数も少ないことから、代替的選択肢として中古マンション市場は大いに盛り上がり、リフォーム・リノベーション事業者も増加しています。住宅ローンと別途でリノベーション費用を現金で用意するか、信販系などの高金利・短期間ローンを利用せざるを得ないといった一昔前の状況から脱し、今となってはマンション購入費用+リノベーション費用セットでほぼ全ての金融機関で一本化ローンを組めるようになり、中古マンション市場は活況を呈しているわけです。

(マネーポスト WEB)

## 7. ■管理組合総会「中国語にして」との要求も…楽待編集部 2024年10月18日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/350687>

### 概要

#### ①オラガ総研代表の牧野知弘さん

「1年間に供給された新築マンションのうち、外国人が購入した割合は一切公表されていません。不動産会社は個人情報保護の観点を挙げていますが、多くの外国人に購入されている実情をあまり日本人顧客に知られたくないのでは、と私は推測しています」

#### ②牧野さん

「総会に出席したら外国人の割合の方が高かった、というケースも随分と増えてきています。その中には、中国人の区分所有者が『なぜ日本語で進めるのか』『翻訳をしてくれ』と要求していた、との話もありました」悪く言えば日本人が少数派・除け者になってしまっている現状がある、と牧野さんは指摘する

③牧野さんによれば、東京のマンションは、上海や台北などに比べて価格が安い上に、賃貸に回した際の家賃は高く取れる傾向があるのだという。自国より東京の不動産を買った方が運用実績が良くなるため、人気を集めているようだ。

また、在留外国人の増加も国内の不動産需要を押し上げている、と牧野さん。

出入国在留管理庁によると、2023年末時点で在留外国人数は341万人を超えた。2013年末時点の200万人と比較すると、10年間で140万人ほど増えており、国内の外国人増加は顕著な動きだと言える。

「日本に滞在して働いている外国人の中には『賃貸ではなく自分の家を買おう』となる方もいます。滞在中はそこに住み、日本を離れた後は別荘や賃貸物件にする、といった需要も出てきています」日本の不動産を買う外国人は、投資目的だけでなく実需として取得する人もいるようだ。

④外国人の不動産購入に関して、世界ではどのようなルールが適用されているのだろうか。

政治ジャーナリストの青山和弘さんは、「GATS協定によって定められた原則がある」と話す。GATS協定（サービスの貿易に関する一般協定）は、WTOによって1994年に制定されたものだ。この中で、土地

の取引は内外無差別の原則に則り、基本的に差別してはならないとされている。「つまり、購入者が外国人だからといって変な関税をかけたり、購入を制限したりすることは基本的にできないものとなっています。これは世界のルールです」

⑤しかし、このような取り決めがあるにも関わらず、イギリスやフランス、シンガポール、ドイツのように規制を定めている国も存在する。

なぜこのような例外が認められるのだろうか？「国の安全保障や住宅政策に関わる場合、WTO の GATS 協定を超えて規制をすることも可能です。これは解釈の問題で、日本政府は『内外無差別を守らなければいけない』という姿勢でしたが、他国の例を見ると必ずしもそうではないことがわかります」

⑥例えば、シンガポールでは、外国人が土地付きの戸建てを購入すること自体が禁止されているという。コンドミニアムなら規制の対象外だが、それでも購入価格の 60%にあたる加算印紙税がかかる。不動産の種類や税金のところで規制をかけることで、シンガポールの国民の購入を優先させる意図があるのだろう。シンガポールはただでさえ土地が限られている。

⑦インドにおいても、非居住者による不動産購入は完全に禁止されている。

居住者も投資目的での購入は禁止されているため、外国人が購入できる選択肢は実需の物件か工場用地などに限られる。

⑧青山さんは「日本も一定の規制が必要な段階に来ている」と語る。

「世界的に見ても、状況によって制限を加えるのは珍しいことではありません。東京のマンション価格は 1 年間で 30%ほど上昇しました。この要因の 1 つに外国人の不動産購入があるならば、一定の制限を加えるのは、私はあっていいことだと思います」

⑨実は、日本にも外国人の土地購入を規制する法律がすでに存在している。

1925 年に制定された「外国人土地法」だ。これは、外国人による土地取得が原則として認められるという前提に立ち、その例外を定めたもの。第 1 条には、外国人の土地取得を制限できると明記されている。しかし、制限の内容については、政令によって定めることができると記されているのみで、具体的な規制は行われていないに等しい。青山さんは「法律の存在すら全然知られていませんし、これに関する政令も今まで 1 回も出されていません。まさに箱だけ作って中身が全く無いような状態です」

⑩「かつて外国人の土地取得は許可制でしたが、戦後に GHQ が入ってきた際に外国人への不当な差別が問題視されました。外国人土地法も形だけが残って、有名無実化していったのでしょうか」しかし、現在の経済状況やアジア諸国の興隆を踏まえると、新しい法律の制定が急がれる状況にあるという。とりわけ中国は、「軍民融合」を掲げており、いかなる民間人も必要に応じて国防に携わらなくてはならないとしている。いま悪意を持って日本の不動産を購入している人がいなくても、「日本はこの脅威を強く感じ取らなくてはいけない」と青山さんは語る。

⑪一方、牧野さんは、外国人の不動産購入は国内投資家にとって大きなメリットとなる可能性があると言う。

「海外からの需要が堅調なら、国内投資家も安心して不動産を購入できます。物件価格がどんどん上がれば、出口も比較的安全に迎えられる。投資のマーケットでは、外国人に限らず、日本の企業や投資家も恩恵を受けています」例えば、都心にマンションを建築して分譲する場合、実需だけでなく、国内外から投資目的で購入する人、節税目的で購入する高齢富裕層などの需要が重なる。こうなると、より高額で

購入できる人が買い手に選ばれるのは、商売の観点では自然なことなのかもしれない。

⑫2021 年には土地規制法（重要土地利用規制法）が制定されたが、牧野さんはこの内容ではまだ不十分だとしている。「こうした規制の議論は、大いにやるべきだと思います。現状では、調査の上で決められた区域の、外国人による土地売買を規制・禁止するような、そういった施策までは踏み込んでいないと見ています」

（楽待新聞編集部）

## 6. ■東京 23 区のペアローン利用率、10 年で 3 倍に 22 年ピーク 2024 年 10 月 28 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/20241028-2/>

### 概要

①東京 23 区のペアローン利用率が過去 10 年で 3 倍に増加していることが、TRUSTART の調査で明らかになった。マンション購入時における住宅ローンの利用傾向や、ペアローン利用と考えられるマンション購入の傾向を登記データから調査した。

②ペアローンとは、夫婦などでそれぞれが契約者となって借入れを行う住宅ローンのひとつ。ローンの借入額を通常よりも増やせることが大きな特徴だ。

③2014 年から 24 年の 10 年間における東京 23 区のマンション購入者のローン利用率は 8 割ほどで推移しているが、このうちペアローン利用率をみると、新築・中古ともに約 3 倍に伸長している。新築は 14 年の 6%程度から 24 年に 20%弱、中古は 14 年の 2.5%程度から 24 年に 7.5%程度となっている。ただ、ピークは 22 年で、この 2 年ほどはやや減少傾向にある。

（Housing Tribune）

## 5. ■住宅ローン金利上昇で登場「パワーファミリー」の正体 山下 2024 年 10 月 27 日

<https://president.jp/articles/-/87217>

### 概要

①住宅市場では、夫婦ともに高額所得のパワーカップルが注目されてきたが、少ない頭金で購入しているケースが多く、金利上昇で危うさが増している。

山下和之氏は「パワーカップルへの不安が高まる中で住宅業界が期待しているのは“パワーファミリー”。2 億円クラスの物件をラクラク購入できるケースも多く、今後の不動産価格を支える可能性がある」という――。

②リクルートの SUUMO リサーチセンターの調査によると首都圏で新築マンションを買った人全体の共働き率は 58.6%だが、既婚世帯で見ると 75.3%、夫婦のみの世帯では 89.8%に達している。新築マンションにおいては、夫婦のみのパワーカップルが主役になっているといっても過言ではない。

③世帯総年収をみても契約者全体では 1057 万円なのだが、共働き世帯では 1126 万円に増え、共働

き世帯のうち世帯総年収が 1000 万円以上の世帯の平均は 1397 万円となっている。

④購入価格も契約者全体が 6033 万円なのに対して、共働き世帯は 6303 万円で、世帯年収が 1000 万円以上の世帯では 7147 万円となっている。それ以上の億ションを購入するパワーカップル、2 億ションを買うパワーカップルも少なくないといわれている。パワーカップルが新築マンションの価格高騰を下支えしている観さえある。

⑤しかし、このパワーカップルの購入には、危うさが潜んでいる。

新築マンション契約者全体の自己資金比率は 21.7%に対して、共働き世帯では 13.2%に低下し、なかでも共働きで世帯年収 1000 万円以上の世帯では 9.9%と 1 割を切っているのだ。これでは、夫婦どちらかがケガや病気になったり、リストラなどに遭ったりすれば、たちまち返済が困難になり、ローン破綻に陥るのではないだろうか。

自己資金を 2 割以上入れていれば、物件価格が多少下がっても、売却すればローン残高を一掃することができる可能性が高いが、1 割以下ではそうはいかないことが多い。

売却可能価格以上のローン残高が残っているので、売るに売れず、といって一人の収入ではとても返済できる金額ではないので、返済の延滞から、最悪の場合、競売に付されてしまうことになる。

⑥まして、2024 年秋に至って、住宅ローン金利の本格的な上昇が始まっていて、リスクはますます高まっている。パワーカップルへの不安は尽きない。住宅ローンを融資する銀行のパワーカップルに対する審査も厳しくなるのではないだろうか。

⑦住宅業界としては、いつまでもパワーカップルの存在に依存しているわけにはいかないわけだが、そんななかで注目されているのが、“パワーファミリー”だ。

大手不動産会社の社長は“パワーファミリー”についてこんなふうに語っている。

「共働きではないが、優良企業の管理職などとして高い年収を得ており、若いうちに通勤に便利な場所でマンションを購入していて、そのマンションの資産価値が大幅に上昇している。それを売却して、一回り広いマンションに、よりグレードの高いマンションに買い替えが可能になっている。なかには、2 度の買い替えを行う人や、子どもの成長などに合わせて、2 台のクルマを停めることができるゆとりある戸建住宅への買い替えを行う人もいる」

⑧手持ち物件の売却によって自己資金が豊富なので、パワーカップルのように自己資金が 1 割以下といったリスクはなく、自己資金割合が 5 割を超えることもあるので、金融機関は積極的に融資してくれる。不動産会社としても、審査にひっかかるリスクがないので、安心して買い替えを進めることができるわけだ。

⑨国土交通省が毎年住宅を取得した人たちを対象「住宅市場動向調査」令和 5 年度版によると、初めて新築マンションを取得した一次取得者の自己資金割合の平均は 41.0%に対して、買い替えなどの二次取得者の平均は 72.8%となっている。

その背景には、住宅市場における中古マンション価格の高騰が挙げられる。特に、首都圏、なかでも東京都、わけても東京 23 区、都心 5 区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の高騰が著しい。都心 5 区では、10 年前に比べての騰落率が 107.7%であり、10 年間で 2 倍以上に高騰していることになる。5 年前に比べても 60.0%だから、高額で売却してステップアップすることが可能になる。

⑩10 年前に買ったマンション価格が、いま 2 倍に上がっているエリアでの買い替えを行うケースをシミュレーションすると、次のようになる。

10年前に都心5区の5000万円の中古マンションを、自己資金1000万円、住宅ローン4000万円で購入、全期間固定金利型の1.66%の金利でローンを組むと、図表4にあるように毎月返済額は12万5632円で、10年後の現在の残高は約3083万円になっている。そのマンションを購入価格の2倍の1億円で売却するとすれば、ローン残高の約3083万円を一括返済して、売却にかかる諸費用などを考慮しても、手元に6500万円ほど残るので、手持ち資金500万円を加えることができれば7000万円の自己資金になる。

新たに8000万円のローンを組んで、1億5000万円のマンションを購入する場合、毎月返済額は変動金利型で約20万円になる。今後は金利が上がりそうなので、1.79%の全期間固定金利型にすれば、約26万円だ。毎月返済額は大幅に増えることになるが、優良企業に勤務していれば、10年前に比べると地位も向上、年収も増えているはずだから、さほどの負担過剰にはならないだろう。

⑪現在の金利で返済負担率を多くの銀行が審査基準の上限としている35%で試算すると、借入可能額は図表5のようになる。年収500万円だと、全期間固定金利型では4550万円のローンが限度だが、年収1000万円になると、9100万円に、年収1500万円では1億3650万円に、年収2000万円だと1億8200万円に増える。多少のリスクは覚悟で金利の低い変動金利型にすれば、借入可能額はもっと増えて、年収2000万円なら2億円を突破する。これに、売却によって得られる代金を自己資金に加えることができれば、かなりの高額物件の購入が可能になる。

マンションだけではなく、戸建住宅を都心近くを取得することもできるはずだ。これからの住宅市場において、“パワーファミリー”への期待が高まるのも納得できるのではないだろうか。

⑫マンション価格などは、高くなり過ぎていて、平均的な会社員では手が届かなくなりつつあるので、そろそろ頭打ち、横ばいから下落に向かうのではないかという観測（期待？）もあるが、期待はずれになるかもしれない。

パワーカップルだけではなく、この“パワーファミリー”が住宅市場に加わることによって、上昇一途の価格を下支えすることになり、当分の間上がり続けることになるのかもしれない。“パワーファミリー”を提唱しているのは大手不動産会社の社長だから、価格上昇を擁護する立場だけに、眉に唾つけて聞いたほうがいいのかもわからないが、さてどうだろうか。

#### 4. ■ 資産性の高いマンション見極める最大のポイントは…2024年10月21日

[https://maidonanews.jp/article/15472165#google\\_vignette](https://maidonanews.jp/article/15472165#google_vignette)

##### 概要

①アットホームは、このほど「資産性の高いマンション見極めるポイント」ランキングの結果を発表しました。同ランキングによると、条件・設備編は「管理状況」、周辺環境編では「最寄り駅との距離」がそれぞれ1位に選ばれたそうです。

②調査は、「マンションの売買仲介業務に携わっている」と回答した全国の同社加盟店464店を対象として、2024年6月～7月の期間にインターネットで実施された不動産のプロである不動産会社の人に、「資産性の高い物件か判断する上で重要な条件・設備」を教えてもらったところ、1位は「管理状況」

(67.0%) でした。

回答者のコメントでは、「管理が悪い建物は将来的に価値が低くなる」というコメントが多数寄せられており、内見時はマンションの管理状況を把握するのが良さそうです。

③2位は「修繕積立金が適正である」(47.2%)。

回答者からは「将来、修繕積立金が増えるリスクがある」「修繕積立金が適正よりも大幅に低い場合、修繕されないまま価値が下がってしまう可能性がある」などのコメントが見られ、事前に建物の修繕計画などを確認し、修繕積立金の将来計画を把握しておくことで資産性が高いかを見極められるといえます。

④3位の「外観や内廊下がメンテナンスされている」(44.2%)には、「見た目も価値に影響する」というコメントが見られ、住まいの中だけではなく、共用部分にも目を向けて確認することが大切なようです。

⑤そのほかのアドバイスとして、「古くなれば土地の持ち分が少ない分、戸建に比べて資産価値が落ちるケースも多いので、それをカバーできる管理状況や、共用部分の清潔さが重要」「ローンを払い終えても修繕積立金、管理費や駐車場代等を払い続ける必要があるので注意が必要」「管理費が著しく安く設定されている物件は将来価値が落ちる可能性があるため注意が必要」といった意見も目立った。

⑥また、「重要な周辺環境」では、「最寄り駅との距離」(72.8%)が1位に。

回答者のコメントでは「駅からの距離が10分以内だと資産性が高い傾向にある」などのコメントが見られ、最寄り駅との距離は資産性に影響を与えることが多い。

2位には「周辺環境の充実性(スーパーマーケットやコンビニなど)」(51.5%)「高齢化が進む中で、交通や買い物等の利便性が大事」などのコメントが多く見られ、住む期間なども踏まえて考える必要があることがうかがえました。

⑦3位の「エリアの人気」(50.6%)には、「人気のエリアであれば将来売却する際にスムーズ」という意見が目立ち、人気エリアであれば、さほど時間がかからずに売却できるケースも多い様子が見て取れました。

⑧そのほかのアドバイスとして、「現在だけではなく、10年、20年後の負担なども考えながらエリアを決めたほうが良い」「時間帯を変えて物件の内見および、物件周辺を散歩してみると地域を把握できる」「駅の近くは施設面も充実しているケースが多く、さらに複数路線があれば利便性の良さからも将来にわたって資産性は高いまま維持されると思う」といった意見も寄せられました。

### 3. ■中古のタワマン購入を検討中です。価値は下がりませんか？西山広高 2024年10月18日

<https://financial-field.com/living/entry-339260>

#### 概要

①マンションは文字通り、ひとつ屋根の下に住む世帯の集合体です。

住民全員が「良好な状態を保つことが資産価値の維持につながる」ことを認識し、全員が自分事として参加し、運営することができれば少なくとも60年程度は維持できると考えられます。

マンションの資産価値を維持・向上する要因には、ハードとソフトの双方があります。ハードとは、建物そのものの維持に関するものです。一方、ソフトとは、住民のマンション運営に関する意識です。

②ハード面で重要になるのは、「長期修繕計画」と「修繕積立金」の状況です。

管理組合が健全に運営されていたとしても、その「解体」という選択肢を 1000 戸近くにもおよぶ大集合体が決議できるのか。その時、全世帯と連絡が取れるのか。所在不明の世帯が 1 つでもあると、解体に必要な資金が不足していると、壊すに壊せず廃虚化していく可能性もあります。

③解体まで意識して運営されている管理組合はほとんどありません。まちづくりという観点では、将来、20～30 年ではなく 100 年単位で街をどう維持していくのかも重要な課題だと思います。神戸市が考える「持続可能性」は、超長期ビジョンを見据えた場合、「先見の明があった」という評価になる可能性もあります。それぞれのマンションの管理組合、あるいはすべての世帯が資産価値を維持することを意識し、全世帯参加でマンションのコミュニティを維持すること。

そして、管理組合がリーダーシップをとり、いつかは訪れる「解体」まで見据えたマンションの運営をしていくことができれば、廃虚化することはないのでしょうか。

(西山広高 ファイナンシャル・プランナー)

## 2. ■ 資産価値が下がりにくいマンションの特徴とは？ アットホーム 2024 年 10 月 31 日

<https://limo.media/articles/-/68884>

### 概要

①全国の不動産会社を対象に実施した調査をもとに、資産価値が下がりにくいマンション選びのポイントを詳しく解説します。

②1. 新築マンション購入者の約 6 割が、購入した当時から売却・貸出を想定 2022 年にアットホームが住宅を購入した人を対象に実施した調査では、「購入した当初から売却・貸出を見据えていた」と回答した人が、新築マンションで 60.1%、中古マンションで 46.1%でした。

一般的に、一戸建てよりマンションの方が資産価値は下がりにくく、売却しやすいと言われています。転勤やライフスタイルの変化などがあることが予想され、定住するかどうか分からないという場合に、売却・貸出を見据えてマンションを購入する人も多いようです。

③2. <条件・設備編> 資産性の高いマンションのポイント

2.1 <条件・設備編：1 位> 管理状況

エントランスやゴミ捨て場、駐車場などの共用部分の清掃やメンテナンスが行き届いているか確認することをおすすめします。また、どんな管理会社が入っているのかも重要なポイントです。

2.2 <条件・設備編：2 位> 修繕積立金が適正である

2.3 <条件・設備編：3 位> 外観や内廊下がメンテナンスされている

内見の際、外壁は修繕が必要なところが放置されていないか、内廊下にゴミや住民の所有物が放置されていないかなどを確認すると良いでしょう。

④そのほか、トップ 10 に「眺望・日当たりが良い」「耐震性」「築年」などがランクインしました。

⑤不動産のプロからは資産性が高いマンションを選ぶコツとして以下のアドバイス

ローンを払い終えても修繕積立金、管理費や駐車場代等を払い続ける必要があるので注意が必要で

す。

古くなれば土地の持ち分が少ない分、戸建に比べて資産価値が落ちるケースも多いので、それをカバーできる管理状況や、共用部分の清潔さが重要です。

耐震性が重要なと、修繕費などのランニングコストが高いと売却する際に難しくなるケースが多いです。

### ⑥3. <周辺環境編> 資産性の高いマンションのポイント

## 1. ■ 在日外国人が語る、日本で物件を購入する利回り以外の魅力 楽待編集部 2023.12.14

<https://www.rakumachi.jp/news/column/327303?uiaid=kanren>

### 概要

①自らも日本に物件を複数所有する投資家で、日本の物件を購入したい海外在住の投資家のサポートなどを行う不動産購入管理代行会社「Nippon Tradings International (NTI)」のアジア太平洋地域の共同経営者、Ziv Nakajima Magen 氏は「確かに、日本の物件は他国と比べて安い。その上、別の魅力もある」と語る。

②Ziv 氏は、イスラエルに生まれ、その後オーストラリアで暮らした後、現在は福岡県にお住まいだとお聞きしました。さらに、ご夫婦で日本での不動産投資を行っているそうですね。

はい。単身者向けのマンションと、一棟物件を所有しています。メインは住居ですが、いくつか店舗が含まれている物件もあります。おおよそ 12 の不動産（1 棟アパートと区分マンション複数）を所有しているはずで、日本の物件はキャッシュフローを得ることを主目的にしているので、ホールドしています。

③ビジネスパートナーでもある妻と私は、一緒に投資用物件を購入してきました。

この時、日本人ではなく、さらに日本在住ではない人にとって、日本の物件を購入するのはかなり難しいと感じたのです。日本の不動産を購入したい外国人は数多くいます。しかし残念なことに、東京やセコ、そして大阪の一部など、限られた地域（の物件）しか、外国人による物件購入は受け入れられていません。ほかの地域では、日本の不動産エージェント（仲介会社など）や管理会社と外国人は、直接の取引ができないのです。その他の関係者、たとえば保険会社、リノベーション会社なども、日本在住ではない外国人に対して、サービスを提供していません。

④我々の第 1 の仕事は、これら外国人の顧客とほかの関係者との間に立ち、購入や管理、売却の代理をしたり、サポートをしたりすることです。外国人は、銀行口座も開設することができませんし、日本の住所も電話番号もありません。彼らの代わりに、日本で行動する存在が必要になるのです。

⑤第 2 に、日本の不動産市場について顧客に説明し、彼らの不動産購入や管理が成功するように、最も良い方法を助言することがあります。

彼らからの相談の割合でいうと、住むための不動産が半分、投資用物件が半分です。1 日に 4～5 件のこうした相談を受けており、年間では 1500～2000 件となります。

⑥我々の顧客の半分は、アメリカ、オーストラリア、シンガポールの方々です。残りの半分は、その他世界中の国で、ヨーロッパ各国、ニュージーランド、カナダ、マレーシア、タイ、中国（香港）などです。今のところ、アフリカや南極大陸の顧客はいません。

⑦お客様のタイプは、それぞれの国によって異なります。

たとえばオーストラリアでは、収入の安定した中年の夫婦といったお客様が多くいらっしゃいます。

一方シンガポールだと若い夫婦や、独身の方も多いですね。

ヨーロッパなどでは高収入の専門職の独身者、夫婦が多いですが、オーストラリアやアメリカだと、そこまで資金を持っていないものの、投資用物件やホリデーホーム（別荘）を買いたいと考える若いお客様もいらっしゃいます。このように、収入が低い人もいます。ただ、ほとんどの場合は40歳から70歳までの、収入に余裕のある人が顧客となります。

⑧多くの外国人には、常に人生を前進させようとする考え方があります。

そのため、たいていは投資をし、自分の経済状況を改善する必要があります。外国人にとって、「間違いを犯して学ぶ」ことは一般的です。投資も同じです。投資をし、間違いを犯し、学び、改善するので

⑨—そういった方々が買う日本の投資用物件は、どのような物件が人気でしょうか？

小規模の居住用建物、ワンルームマンションなどです。

もっと大きな物件に関心はありますが、通常は日本での資金調達が難しいので。我々は、500万円をエントリーポイントとして見るのが良いと説明しています。そして彼らが現金で払える上限まで、です。最も人気の価格帯とすると、ワンルームマンションで800万円から1200万円、アパートなどで4000万円から7000万円です。

⑩—基本的には、現金での購入しかできないのですか

そうです。日本の居住者ではないので、ほとんどの日本の金融機関は、ローンの対象にしないのです。ごくわずかな金融機関は助けになるケースもありますが、ローンの条件は日本在住者に比べれば、都合が良いものではありません。金利が高く、また、民泊や商業用不動産への利用ができない場合もあります。なので、ほとんどの人々が現金で購入しています。

⑪ホリデーホームだと、スキーリゾートや有名な温泉地は人気です。

もちろん、都市部のマンションも人気があります。東京や大阪、福岡に頻繁に訪れる人は、その年の郊外にアパートや小さな家を持ちたいと考えるのです。

一方で、過去に住んでいた場所や勤務していた場所など、特定の場所が好きなケースもあるので、かなり個別のリクエストを持っていることも多くあります。

⑫投資用物件の場合は、ホリデーホームの場合のように個別のリクエストがあるわけではなく、「どこでも良い」と考える人は少なくありません。そうした場合、我々は、2種類のエリアをご紹介します。1つは主要都市。札幌、東京、横浜、大阪、福岡、名古屋、京都です。ただし札幌は冬に長期間の空室ができやすいこと、メンテナンス費用が高額になることから、ほかの都市と比べて利回りが高くなる場合にのみ選択肢としてあがります。

もう1つは、ほかの県庁所在地や大都市に近いサテライト都市です。東京周辺で言えば、さいたま市や千葉市、川崎市が該当します。

関西では、神戸や奈良が人気です。また、経済的な理由で、熊本市は最近人気が高まっています。

⑬大都市圏の物件価格は2013年から上がり続けています。

たとえば私たちのいる福岡市では、10年ほど前に購入した物件は、その当方で以前の倍くらいの価格に

なっていました。（価格が高くなって）利回りが低くなっていますが、これに人々は慣れてきています。彼らは利回りだけでなく、日本が非常に「ちゃんとした」環境であることに魅力を感じているのです。全てが法律に基づいて行われ、全てが書類を通じて行われています。他の国と比べて、入居者や関係会社などのやり取りはしやすいのです。アメリカのように、入居者を立ち退かせるまで数年待たなければならないようなトラブルや、お金を盗まれるような可能性は、日本ではほとんどありません。彼らは欲張りでもなく、お金を盗もうとすることもありません。人々は、頭痛の種のない安全で安定した投資であれば、利回りが低くても問題はないのです。

⑭—世界的に見れば、まだ利回りは魅力的だという話も聞きます

確かに、日本の物件は他の国と比べると安いです。特に地方においては、はるかに物件価格が安くなります。自国で1つの物件を買うのに対して、日本では同じ価格で（たとえば）4つの物件を購入し、4つの異なる収入源、4つの異なる入居者のプロフィール、あるいは4つの異なるエリアを保有することができます。この「多様性」こそ、日本に人々が感じる別の魅力です。多様性は投資家にとって非常に魅力的です。

⑮ただし、東京都心や大阪都心のような場所、あるいはニセコのスキーヴィラのような場所は、利回りが極端に低いので、これ以上購入したいとは思わないでしょう。

一方で、先ほど私が挙げたほかの都市や郊外では、ほかの国で得られる「頭痛の種」を加味した上で、利回りも魅力的です。価格、管理のしやすさ、高い利回りという主要な要素が魅力だと感じます。これらの全ての要素が全て組み合わさって、投資をする理由になると思います。

⑯たとえば、アメリカで5〜7%の利回りを得ようと思えば犯罪の非常に多い地域や、低所得の人が住むエリアで物件を買わなければなりません。ですが、日本はそうではありません。（アメリカで購入するのと）同じ価格や、それ以下で物件を買い、その利回りを得つつ、犯罪などの問題に直面することがないのです。

⑰—逆に、魅力的ではない部分はなんでしょうか

ネガティブな点の1つは、日本が「入居者重視」であることです。

たとえば、オーナーチェンジの物件で、中を見るができないこともそうです。他の国では、入居者に「申し訳ありませんが、オーナーが変わるので、物件を見に来る必要があります」と通知されます。日本ではこうしたことはほぼありません。契約を更新する際も、入居者が15年、20年と長期間いた場合でも、オーナーは内部を見ることができず、物件の状態を知ることができないのです。

⑱別のポイントもあります。

日本の木造建築物があまり高品質ではないことです。

劣化が非常に早く進むと感じます。そのため、20年、30年、40年と経つと、メンテナンス費用が高くなる傾向にあります。別の国では、40年経っても状態はほとんど変わりません。物件は長持ちです。

⑲そして、大きな、大きな、大きな課題は、銀行口座を開設する能力が欠如していることです。

日本政府の政策では、誰でも日本の不動産を購入することが許されるとされています。ですが、外国人が銀行口座を開いたり、融資を受けたり、仲介会社や管理会社が外国人と取引をしたりするように説得する努力はされていません。なので、我々のような存在を必要とすることがほとんどなのです。これは多くの外国人にとってイライラすることであり、銀行口座にログインして収支を確認できない、オンラインやメールでのコミュニケーションや支払ができない、ということは異常で、面倒なことだと感じています。

⑳もう1つ挙げるとすると、これが本当にネガティブな点かどうかはわかりませんが、日本の不動産の価値が今後も上がり続けるかどうか、誰にもわからないことでしょうか。

しかし個人的には、これは他の国でも同じだと思います。他の国では、不動産は常に上がると信じられています。実際には時間の経過とともに下がるケースもあるからです。

㉑—最近、YouTubeなどで外国人が日本の格安の空き家や築古物件を直して貸し出す、といったコンテンツを見かけることがあります。こうした物件購入に対して、外国人はどのように考えているのでしょうか？

それは、外国人が一般的な誤解を最も抱えている領域かもしれません。

人々は、田舎の安い物件を購入すれば、すぐに収入を得られると信じています。ですが、これは100%真実ではありません。私たちは、彼らに「安価な、土地だけを購入しているような状態の物件は、住みやすい状態ではない」ことを教えています。

こうした物件はインフラや設備は十分ではなく、大規模な改装や修理も必要になります。投資用でも別荘としてであっても、その物件に住むためには、物件価格の2倍、3倍、5倍の費用がかかるのです。

㉒さらに、投資目的としては、物件自体が住みやすかったとしても、誰もがその地域のその賃貸物件に興味を持つわけではないということも重要な点です。こうした物件に興味を持つ人に対して、私たちは、「空き家を購入して、利益を得たいと考えるとき、それは実際には受動的な投資ではなく、積極的に関与をする必要がある」と伝えなければなりません。

㉓YouTubeのコンテンツを見ると、彼らはその物件に住み、DIYを行い、動画を通じて地域全体を宣伝し、観光客を招いて聞いたこともないような地域にビジネスを立ち上げることができていると考えています。こうした行為は、投資ではなく、ビジネスを営むことです。

㉔私が日本に投資する理由は、冒険者というより「オタク」だからなのです。

日本人々と文化が大好きで、だから、日本と世界をビジネスでつなげることができるのは、とても嬉しいのです。

㉕—将来的に日本で不動産を購入したいと思う外国人の数は増えると思いますか？

はい、絶対に増えると思います。

日本はより有名になり、物件の購入は、以前より簡単になってきています。技術の進歩で言語の壁もうまく乗り越えられるようになりました。観光客数も着実に増加する中で、観光客として訪れた全ての人々が、この国に魅了され、この国への投資にも興味を持つようになっています。

なので、この傾向はさらに上向きに続くと思っています。

(楽待新聞編集部)

---

## 販売動向

---

### 3. ■首都圏マンション、9月発売は13.7%減 6カ月連続で前年割れ 2024年10月21日

<https://jp.reuters.com/markets/japan/funds/U5QAOKOW5ZP4ZAHUULLWHT5RLU-2024-10-21/>

#### 概要

① 10月21日 不動産経済研究所が21日に発表した9月の首都圏（1都3県）新築分譲マンション市場動向によると、発売戸数は前年比13.7%減の1830戸だった。東京23区などが落ち込み、6カ月連続の前年割れとなった。

初月契約率は65.5%と2カ月連続で節目の70%を下回った。

② 1戸当たりの平均価格は前年比15.0%増の773.9万円。東京23区の平均価格は同20.9%増の1億0775万円だった。首都圏の10月発売戸数は2000戸程度を見込んでいる。

### 2. ■東京23区の上半期マンション価格1億円超 2024年10月21日

<https://nordot.app/1221005791720014689>

#### 概要

①不動産経済研究所が21日発表した2024年度上半期（4～9月）の新築マンション1戸当たりの平均価格は、東京23区で前年同期比4.5%高い1億1051万円だった。

②2年連続で最高値を更新した。

（共同通信社）

### 1. ■東京23区新築マンション価格1億1051万円過去最高販売個数3割減 2024年4月～9月

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/775504>

#### 概要

①ことし4月から9月までの東京23区の新築マンションの平均価格は、前の年より4.5%上昇し、1億1051万円となりました。2年連続で過去最高を更新していますまた、23区の9月の平均価格は1億775万円で1億円を超えるのは5カ月連続となります。

②不動産経済研究所は、資材価格の高騰が続き人手不足解消のメドもたっておらず、今後も高値が

続くと見えています。一方、首都圏の4月から9月までの発売戸数は、建設コストの上昇などから前の年より29.7%減少し過去最少となっています。

(フジテレビ)

---

## 業者の動き

---

### 4. ■ 地域新聞社、富裕層マンション限定ポスティング事業を開始 2024年10月4日

<https://www.media-ir.com/news/?p=126602>

#### 概要

①地域新聞社は10月4日、富裕層・高所得者向けマンション限定のチラシポスティング事業を開始すると発表。

通常ポスティング不可のタワーマンション・高級マンションに絞り、購買意欲の高いターゲット層へのリーチを可能にした。フリーペーパー発行で培った独自の配布網を活用し、質の高い反響や集客効果を目指していく。

②事業の特徴として、習志野・幕張地区の約5000万円のマンション、世帯年収800万円前後の全64棟（14,000世帯）を対象とする。

ポスティング料金はB4サイズまで13,7円、B3サイズまで14,8円（税別）で、最少依頼部数は3000部からとなっている。

③1発行1企業限定の単独ポスティングで、お届け期間は1週間（水～翌週火曜日）。対象マンション・エリアは今後さらに拡大予定だが、本事業が業績に与える影響は軽微であるとしている。

### 3. ■ 日本初世田谷区に省エネ最上級マンション 光熱費年間約16万円削減 2024年10月4日

<https://www.fnn.jp/articles/FNN/768083>

#### 概要

①大京が東京都内で、エネルギー消費を実質ゼロにする「ZEH-M」基準を日本で初めて満たすマンションのモデルルームを公開した。

省エネ性を強化している点が特徴で、専門家は、脱炭素に貢献する住宅の普及が今後重要だと指摘している。

②東京都内に建設中の「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」のモデルルームだ。このマンションはエネルギー消費が実質ゼロで、環境配慮型マンションとして、最上級ランクを意味する「ZEH-M」の基準を日本で初めて満たしている。

③ガスを使って発電するエネファームや、断熱性の高い窓を採用して省エネ性を高めたほか、屋根に太陽光パネルを約500枚設置している。これにより、光熱費が年間で約16万円削減できるとしている。

④1100坪の大きい敷地になりますので、創エネ・省エネを実現できている。（ターゲットとなる）パワーカップルは、省エネ・防災性に非常に興味を持つ方が多いので、その辺を重視してお客様には提供していき

たい。「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」は、2025年9月から入居開始予定となっている。  
(Live News a10月3日)

## 2. ■外装改修の新たな潮流 高耐候の付加価値提案 2024年10月

[https://htonline.sohjusha.co.jp/690-042/?utm\\_source=mailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=listac](https://htonline.sohjusha.co.jp/690-042/?utm_source=mailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=listac)

### 概要

①外装リフォーム市場の回復が近いとみられる。塗料各社は、こうした新たな市場に向けて商品ラインアップの強化に力を入れている。高耐候や省エネなどのニーズに応える新たな商品が続々と市場に投入されている。

②日本塗料工業会によると、2023年度の建物における塗料需要は前年度比 2.0%減の 32万7000t。日本建築仕上材工業会によると、建築仕上材塗材の2023年の生産数量は、16万1906t、前年比 3.0%減である。これらは住宅向けだけではないが、減少の要因として塗料工業会では、資材価格の高騰、職人不足などが需要を押し下げたとみている。

また、新築・塗替えともに低調で、特に戸建住宅関連は消費マインドの冷え込みもあると指摘している。

③住宅用塗料の出荷の約 8割を占めるのが改修向け、つまり外装の塗替えがその多くを占めている。この改修についてコロナ禍では安定した需要があった。新型コロナウイルスの感染拡大のなか、巣ごもり需要と呼ばれた住まいを快適にしたいというニーズが高まった。外を出歩けなくなった分、住まいに目が向いたのである。そのなかでリフォーム市場は堅調に推移し、外装塗替えもその一つとして従来プラスアルファの需要が発生した。

④しかし、コロナウイルス感染症が5類に移行し社会環境が平時を取り戻すなか、物価上昇なども相まってリフォーム需要は一服する。「今年に入ってからリフォーム関係が厳しい。コロナ禍の伸びが想像以上で、その反動という一面も」

ただ、各社は、こうした状況は長くは続かず遠からず需要は戻るとみている。新築住宅の需要拡大を見込むのは難しいが、主力の改修市場の拡大に期待だ。「ストック需要は間違いなくある。今年秋、遅くとも来年春には需要は戻るのでないか」「非常に多くのストックが存在することから、外装塗替え市場はまだまだ伸びていき、長期間安定した需要が期待できる」(関西ペイント) とみられる。

⑤日本塗料工業会では、24年度の需要について、賃上げや株価上昇による経済の好循環、国内政策による各種助成が進み個人消費が回復し、マンション大規模修繕や都市再開発の活性化などにより、同 4.1%増の 34万tを見込んでいる。

⑥塗料メーカー各社は次の時代を見据えた商品ラインアップの拡充に力を入れている。ニーズに応え付加価値を上げる取り組みだ。

住宅の外装塗装は、大きく下塗り材と上塗り材の 2種に分けられるが、これまでの上塗り材の変遷を簡単に見てみると、2000年代初頭ではシリコン樹脂系の塗料が主流であった。耐久性が高いフッ素系樹脂塗料も存在はしたが高額であることがネックでポリウレタン層にはなり得ていない。

⑦2012 年に日本ペイントがラジカル系塗料を発売する。ラジカル系塗料は、耐久性、価格ともにシリコン樹脂系とフッ素樹脂系の間に入る商品で、シリコン樹脂系塗料に代わり大きなボリュームゾーンとなっている。塗料の主成分である酸化チタンは紫外線を浴びることで塗膜劣化因子を発生するが、ラジカル系塗料はこの発生を抑制するなどの技術により耐久性を伸ばし、塗替えまでの年数を長くすることができる。

⑧さらに 10 年ほど前に無機系塗料が登場、現在、各社がその拡充に力を入れている。

無機系塗料はフッ素系塗料よりも耐候性は高いが比較的求めやすい価格とすることができ、現在のボリュームゾーンであるラジカル系塗料の少し上のレンジに位置する。

当初は塗膜の硬さを制御することが難しく、経年で硬くなりすぎ塗膜劣化しているわけでもないのに割れてしまうこともあった。さらに価格もフッ素系塗料よりも高額であった。しかし、さまざまな技術開発により、こうしたネックがクリアされてきている。今、この無機系塗料をいかに拡充していくかが大きなトレンドとなっている。

## 1. ■ 駐車場 1 台分スペース設置可…ミニランドリーマンション出店狙う 2024 年 10 月 29 日

<https://newswitch.jp/p/43421>

### 概要

①フトン巻きのジローは新事業のコンテナ式ミニランドリー「フトン巻きのコジロー」で、マンションの駐車場などへの出店を増やす。

居住者や近隣住民が布団を持ち込む手間を軽減して利用者数を増やすのが狙い。駐車場 1 台分のスペースがあれば出店可能な点を活用する。フランチャイズ（F C）方式を軸に、まず栃木県や沖縄県を中心に 1 0 0 拠点の出店を目指す。

②コンテナ式店舗の初期投資費用は 1 2 0 0 万円程度で、従来型と比べ大幅に少ない。1 号店を沖縄県西原町のマンション敷地内に直営でオープンしており、現在は F C 1 店舗を含む 3 店舗を建設中だ。

③店舗にはランドリー機械を 2 台設置し、同社の専用アプリケーションで料金を決済する。コインランドリー運営で最も負担が大きい集金業務は不要で、室内の掃除を除き“ほったらかし運営”を可能とした。現在店舗数は全国に約 1 4 0 店舗森下洋次郎社長は「コインランドリー市場の店舗数が増え、供給過多となった。

認知はされているが、利用率がそれに見合っていない」と説明する。

利用率が伸びない要因に自宅から布団を持ち込む手間がかかることがあると分析。「自宅マンションの敷地内にあれば『使ってみよう』となる。布団を洗う清潔さを一度知れば、使い続けてもらえる」（森下社長）と期待する。

（日刊工業新聞）

---

## 海外

---

### 7. ■生まれてすぐにマンションを貰う…息子の代わりに孫に贈与＝韓国 2024年10月13日

<https://www.wowkorea.jp/news/read/462157.html>

#### 概要

①過去5年間の未成年者に対する不動産の「世代飛び越え贈与」が毎年平均2000件を超えることが分かった。

世代飛び越え贈与とは、祖父母が子供の世代を飛び越えて孫に直接財産を贈与することをいう。また、世代飛び越え贈与の場合、子供世代に贈与する際に負担しなければならない贈与税を回避できるため、贈与税の30%（未成年者に財産価額20億ウォン／約2億2100万円を超過した贈与に対しては40%）を割増加算税として追加納付するよう決められている。

②過去5年間に未成年者が世代飛び越え贈与を受けた土地と建物は計1万340件で、金額は1兆7049億ウォン（約1886億円）に達することが確認された。2019年に3490億ウォン（約386億円）、2020年に2590億ウォン（約286億円）、2021年に4447億ウォン（約492億円）、2022年に3580億ウォン（約396億円）、2023年に2942億ウォン（約325億円）で、年平均3400億ウォン（約376億円）程度の不動産が贈与されていたことが分かった。

③10歳未満の未成年者が祖父母から贈与された不動産は計4574件、金額では7691億ウォン（約850億円）に達し、このうち0歳児が贈与された不動産は224件で金額が397億ウォン（約43億9000万円）に達することが確認された。

④ミン・ホン Chol 議員は「未成年世代の飛び越え贈与に対する課税制度があるにもかかわらず、趣旨とは異なり富裕層の節税方法として利用され、本来の機能をなしていない側面がある」「韓国政府は資金の出所などを徹底的に調査し、贈与の過程に違法行為がないかについて確実に把握すべき」と強調している。

### 6. ■ソウルのマンション取引量、前月5979件→1479件に急減…なぜ？ 2024年10月07日

[https://searchkoreanews.jp/opinion\\_topic/id=31771](https://searchkoreanews.jp/opinion_topic/id=31771)

#### 概要

①10月7日、不動産プラットフォーム「チクバン」が国土交通部のマンション売買実取引価格を分析した結果、9月のソウルマンションの売買のうち、前月より高い価格で取引された上昇取引の割合は48.5%となったことがわかった。

②上昇取引の割合は、去る6月から3カ月連続で過半数を超えていたが、9月に入って50%以下に落ち込んだ。取引量も6月は7306件、7月は8652件、8月は5979件を記録したが、9月には

1479 件に急減した。

③チクバンは、ソウルのマンション取引量の減少について「変更された融資条件や限度額、これまで短期間で上昇した価格への疲労感が蓄積され、増加していた取引量が大幅に減少した」とし、「契約後 30 日以内という実取引の報告期間を考慮しても、9 月の取引量が前月の取引量を上回るの難しい見込みだ」と分析した。

④自治体別では、中区、松坡区、陽川区、江西区を除いた 21 の自治体で上昇取引の割合が減少したことが調査された。特に瑞草区は 8 月の 59.6%から 9 月には 22.2%に急減し、鐘路区も 54.2%から 22.2%に下がった。

⑤上昇取引の割合が増加した 4 つの自治体では、局所的な買い需要が続いていると解釈されている。中区では新堂洞や黄鶴洞の中小規模の面積帯が 9 月に価格上昇で取引され、松坡区では大規模団地の人気と再建築開発団地の取引が続き、上昇取引の割合が拡大した。陽川区では木洞新市街の再建築が加速し、9 月の取引価格が上昇したと解釈されている。

⑥チクバンは「9 月の取引件数が数えるほどに減少し、価格の上昇動向も限界に達した様子だ」とし、「当面、この流れが続く見込み」と評した。

ただ、「取引量が減少しても人気のある地域や開発の好材料に応じて、局所的な買い需要は続く予想される」と述べた。

(記事提供 = 時事ジャーナル)

## 5. ■ E V 火災でベンツオーナーが集団訴訟「バッテリー情報偽った」 2024 年 10 月 10 日

[https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20241010001800882?input=feed\\_smartnews](https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20241010001800882?input=feed_smartnews)

### 概要

①今年 8 月、韓国・仁川にあるマンションの地下駐車場でメルセデス・ベンツの電気自動車 (E V) から出火し火災が発生した事故を受け、出火した車両と同じ「E Q E」のオーナーら 2 4 人がドイツのベンツ本社や、韓国法人のベンツコリア、国内販売会社などに対して損害賠償を求める集団訴訟をソウル中央地裁に起こしたことが 10 日、分かった。請求額はひとまず原告 1 人当たり 1 0 0 0 万ウォン (約 1 1 1 万円) で今後増額するという。

②出火した E Q E のほとんどには中国の孚能科技製バッテリーが搭載されていたが、ベンツ側は中国シェア 1 位の寧徳時代新能源科技 (C A T L) 製が搭載されているかのように偽ったと原告側は主張している。代理人の弁護士は、ベンツの副社長が 2 0 2 2 年に行った韓国メディアとのインタビューで、E Q E には C A T L 製バッテリーが搭載されると発言しており、これは重要事項に対する虚偽告知であると指摘した。

③損害賠償のほか、虚偽や錯誤による売買契約、リース契約の取り消しを要求した。

さらに、ベンツ本社がファラシス製バッテリーの欠陥を知りながらこれを隠蔽したとし、懲罰的損害賠償も請求した。関連法によると、自動車メーカーが欠陥を隠蔽し、生命や財産に重大な損害が発生した場合、メーカーは被害者に損害額の最大 5 倍まで賠償しなければならない。

④弁護士はベンツがバッテリーの欠陥について、少なくとも仁川でのE V火災を機に知ったはずだが、リコール（回収・無償修理）を実施せず欠陥を隠蔽したとし、バッテリーパック交換費用（7000万ウォン）の5倍にあたる3億5000万ウォンの懲罰的損害賠償責任を負担しなければならないと主張した。

#### 4. ■ E Vバッテリー情報公開 勧告から義務へ＝韓国政府 2024年9月6日

<https://m-jp.yna.co.kr/view/AJP20240906001500882>

##### 概要

①韓国政府は6日に開いた国政懸案関係閣僚会議で、電気自動車（E V）を国内で販売するメーカーに対しバッテリーの主な情報の公開を義務付ける内容を盛り込んだE V火災安全管理対策を策定、発表した。

先月1日に仁川市内のマンション地下駐車場で大規模なE V火災が発生したことを受けての措置です。

②政府は先月13日、国内で販売されているE Vについて、搭載バッテリーの情報を各メーカーが自主的に公開するよう勧告していたが、今回は義務となった。

③メーカーが現在公開しているバッテリーの情報は容量、定格電圧、最高出力程度だが、政府はこれに「セル」と呼ばれる基幹部品のメーカー、形態、主な原材料などの項目について公開義務を課した。

またバッテリーの安全性を政府が事前に認証する「電気自動車バッテリー認証制」の試験事業を当初の計画の来年2月から今年10月に前倒して実施する。

④来年2月からは「バッテリー履歴管理制」を導入し、E Vの定期点検で行われるバッテリーの検査項目にセルの電圧、バッテリーの劣化状態などを追加する。

⑤政府はまた、E Vのバッテリーの状態をモニタリングし、バッテリーの性能と寿命を最適化するバッテリー管理システム（BMS）の機能を高め、利用者を増やすための支援を行う方針だ。

⑥今後は原則的にすべての新築建物の地下駐車場に火災の早期感知と延焼の拡大防止が可能な「湿式スプリンクラー」が設置される。

既存の建物を対象に来年1月から義務付ける予定だったE V駐車区域と充電施設の拡大は1年間の猶予期間を設けた。

地下駐車場でE V火災発生時の被害拡大を防止するため、来年上半期までに関連法を改正し、地下駐車場内部の壁や天井、柱などには防火性能を備えた素材を使用することを義務付ける計画だ。このほか、政府は来年までに240カ所ある全国のすべての消防署にE V火災を消火するための設備を置くことにした。

さらに軍用技術を使って地下駐車場への進入が可能な無人の小型消防車を年内に開発し、来年から普及させる計画だ。

⑦韓恵洙首相は「電気自動車産業が成長するためには徹底した安全管理が担保されなければならない」と強調した。

### 3. ■売れないタワマン抱えた地方から減んでいく…習近平の三重苦 2024年10月21日

[https://president.jp/articles/-/87270?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/87270?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

#### 概要

①10月12日、中国の藍仏安らん・ふつあん財政相は、「（中国政府）の債務拡大や財政赤字の余地がかなりある」との見解を示した。今後、中央政府は国債を発行し金融システム支援、低所得層への現金給付や学生支援の拡充などを行う。また、地方政府も債券発行を行って住宅在庫の買い取りなどを増やす。ただ、債券の発行金額は示されなかった。

②専門家の見解が一致しているのは、中央・地方政府による債券発行の増加傾向が鮮明化すること。これから、中国政府は不動産市況を下支えするため、追加の金融緩和を実施するだろう。しかし、金融緩和策には限界がある。いずれ、利下げなどは下限に達し、国債や地方債などの発行額は拡大することになる。

③不動産バブル崩壊以降、中国人民銀行は金融を緩和し、銀行の融資増加を目指した。しかし、住宅価格の下落により建設活動や企業の設備投資は伸び悩んだ。需要伸び悩みの一方で供給は過剰になり、銀行が利ザヤを確保することは難しくなった。

④2024年の全国人民代表大会以降、中国政府は自動車の買い替え促進策やマンション在庫の買入れ策、金融緩和など複数の経済対策を実施した。それでも若年層の失業率は上昇し、不動産市況の悪化は止まらなかった。今後も中央政府は、経済環境の変化に合わせて国債の発行を増やし、追加の対策を打つだろう。

⑤藍仏安財政相は、地方政府に債券発行の増加を求める方針も示した。今後、地方政府も債券の発行を増やして、高速道路や鉄道の延伸、EVの充電ステーション設置などのインフラ投資を積み増すとみられる。地方政府は、マンション在庫の買入れ、不動産バブル崩壊で需要が減少し未使用となった土地の買い戻しも実施するようだ。

⑥問題は、現在の政策運営方針が続いた場合、中国経済の成長率が上向くかだ。個人、民間企業の活力を生かした新しい産業育成策などが進まないと、経済運営の効率性は高まりづらい。不良債権問題に関しても、中国政府は大手デベロッパーの債務処理を本格的に進める姿勢を示していない。

⑦中国がそうした問題を抱えたまま、金融と財政政策を緩和して資金を経済・金融市場に供給しても、銀行は相対的に信用力の高い政府系企業などに優先して融資を行うことになるはずだ。それは過剰生産能力の累増につながる。国有企業でさえ収益性は低下し、景況感は軟化するだろう。中国の信用格付けが下がるリスクも。

その場合、中国が国債や地方債などの発行を増やし、経済対策を打つ必要性は増す。状況次第で、内陸部の農村地域などから先に財政不安は高まり、地方融資プラットフォームのデフォルトリスクは上昇すると考えられる。地方融資プラットフォームに資金を融通したシャドーバンクの経営不安も再燃し、信託商品など相対的に利回りの高いローン債権を組み入れた投資商品の債務不履行懸念も高まるだろう。

⑧問題は、いかに中国が人々の自由を認め、経済のパイの拡大を目指すかだ。そうした政策発動には時

間がかかる。それが難しいと、財政支出の増加とともに中国の信用リスクが上昇することは避けられない。  
(PRESIDENT Online 眞壁 昭夫多摩大学特別招聘教授)

## 2. ■ 6000 万戸もの「売れ残りタワマン」に習近平主席もお手上げ…2024 年 9 月 30 日

<https://president.jp/articles/-/86488>

### 概要

①中国の不動産バブル崩壊が始まってから、早くも数年の時が過ぎた。

中国政府が対策しているにもかかわらず、住宅価格の下落に歯止めがかからない。むしろ、中国主要都市の住宅価格の下落ペースは加速する傾向さえ見える。

②地方都市の中には、住宅の在庫圧縮に 10 年程度を要すると試算されるケースもある。中心地である北京や、IT 先端企業が集積する“中国のシリコンバレー”と呼ばれる深圳でも新築住宅の価格は下落した。海外の金融データ企業の試算では、70 都市の新築価格は単純平均で前年同月比 5.3% 下落した。約 9 年ぶりの下落率といわれている。

中国政府は、地方政府に対して住宅市場の下支えのため買い取り策などを指示したが、今のところ目立った効果は出ていない。地方政府は財政の悪化により、不動産市場への介入を緩めざるを得ないところも出ている。地方政府が新築住宅の価格指導を停止し、住宅価格が急激に下落するケースもある。

③中国国家统计局が発表した 8 月の新築住宅価格は、主要 70 都市のうち 67 都市で前月から下落した。下落した都市の数は前月から 1 都市増えた。前月から価格が上昇したのは上海と南京、前月から横ばいだったのは陝西省西安だけだった。

④中国全体で、マンションなど集合住宅の売れ残り在庫は 6000 万戸あり、未完成の物件は 4800 万戸との試算もある。

中国政府は 200 以上の都市に住宅在庫の買い取りを指示した。開始から 3 カ月程度で、その指示に従ったのは 29 の都市にとどまったようだ。地方財政の悪化による買い取り資金の不足に加えて、今後の住宅価格下落リスクから地方政府でさえ手を出せないのが実情だろう。中国人民銀行が設定した資金枠（3000 億元、約 6 兆円）も少なかった。

⑤不動産市況の悪化に伴い、これからさらに地方政府の財政は悪化する恐れがある。

住宅需要の減少によって、地方政府の土地使用権譲渡収入は減少傾向だ。2024 年前半は前年同期比 18.3% 減だった。2021 年と比較すると土地使用権の譲渡益は 4 割近く減少したとみられる。経済対策などとしてのインフラ投資、公務員給与の支払いなど歳出の削減を余儀なくされる地方政府が増加するだろう。

⑥今年 8 月、国際通貨基金（IMF）は中国が住宅在庫の圧縮などを進めるには、最低でも 140 兆円程度が必要と指摘した。不動産バブル崩壊対応のための不良債権処理などのコストも含めると、政府の対策費はそれを上回る可能性は高い。

⑦それに対して中国政府は、既存の政策で十分であると IMF に反論した。

中国は中央政府の財政支出拡大による地方政府の救済、不動産デベロッパーなどの破綻処理、規制

緩和による成長産業の育成などの必要性は低いと判断しているのかもしれない。財政の悪化を食い止めるため、交通違反など罰金収入の増加に取り組む地方政府が増加傾向だ。内陸部など経済規模が小さい都市ほど、罰金依存は高い傾向にあると考えられる。公安と連携し、脱税などの摘発に取り組むケースもある。電気、ガスなど公共料金を引き上げる都市もある。

⑧IMF の予測によると、地方融資平台の債務残高は 2024 年の約 66 兆元（1320 兆円）から、2029 年に約 92 兆元（1840 兆円）に増加する。

今後、財源確保のため罰金の徴収など、苦肉の策に頼らざるを得ない地方政府は増えるだろう。

地方政府の財政悪化により、産業補助金政策などの持続性は低下するだろう。

公共料金の引き上げなどは、個人消費にマイナスだ。低価格競争の激化などでコストカットに追い込まれる企業も増え、雇用・所得環境も悪化する可能性は高い。

それにより、中国の株式や不動産などの価格は下落し、デフレ圧力は高まるだろう。足許、中国の新規融資が伸び悩んでいることを見ても、先行きの経済環境悪化に身構える中国の企業や金融機関は増加傾向にある。中国経済の本格的な持ち直しは容易ではないだろう。

（PRESIDENT Online 真壁 昭夫多摩大学特別招聘教授）

## 1. ■動画 信じられない景色 NY の 230 億円マンションのぞいたら…2024 年 10 月 28 日

[https://nlab.itmedia.co.jp/nl/articles/2410/28/news077.html#smartnews\\_nl](https://nlab.itmedia.co.jp/nl/articles/2410/28/news077.html#smartnews_nl)

### 概要

①ニューヨーク・マンハッタンの億万長者が住む通りにある 1 億 5000 万米ドル（記事執筆時点のレートで約 228 億 1460 万円）の物件とは……？ スーパーセレブ気分を味わえるルームツアー動画が YouTube に投稿されました。

[https://www.youtube.com/watch?v=K7m\\_sJXZz8E](https://www.youtube.com/watch?v=K7m_sJXZz8E)

②同チャンネルでは豪邸を紹介する動画を投稿しており、今回は、ニューヨーク・マンハッタンの「ピリオネアズ・ロウ（億万長者通り）」のペントハウス（マンション上層階の邸宅）を紹介しています。ピリオネアズ・ロウには世界中の富裕層が購入する高級物件が集まっており、今回は 127 階にある 1 億 5000 万米ドルという途方もない価格の豪邸を案内。案内人のエリックは建物の中に入ると、高級ホテルのようなロビーを歩いてエレベーターに乗り 127 階へ。この階には動画で紹介するペントハウスだけが存在します。

③玄関を入ってすぐのリビングや仕事机のエリアからはセントラルパークのほぼ全景を見下ろすことができます。

さらに、グランドサロンと呼ばれる巨大リビングからは三方の景色を楽しめます。周囲のビルよりもずっと高い視点にいたので、視界を遮るものはほぼありません。

グランドサロンに続く部屋はダイニングルームで、16 人掛けのテーブルがあります。さらにその奥にはキッチンと朝食用の部屋があります。

④これほどの部屋に住む人は当然、自分で家事をやることはほとんどないので、ハウスキーピングのスタッフ用ベッドルームも完備。小さいながらもバスルームも設けられ、部屋には窓もちゃんと付いているため、プライ

べートな時間をニューヨークの絶景を見ながら過ごせます。スタッフとして働かせてほしい……！

⑤さらに驚かされるのは上階の存在です。

らせん階段か室内エレベーターでペントハウス内の 2 階部分に上がると、7 つのゲスト用ベッドルームとオーナーエリアが姿を見せます。オーナーエリアには、全面窓に面したバスタブと 2 つの大きなシャワーブースを備えたバスルームに加えて、主寝室があります。寝室もちろん全面窓に面しており、最高の風景を眺めながら落ち着いた時間を過ごせます。

⑥このマンションには共用施設として、マシンの数が充実したジム、スカッシュ／バスケットボールコート、マッサージルーム、屋内／屋外プール、ジャクジー、サウナ、レストラン、ラウンジ、ボールルーム（宴会場）、ゲームルーム、会議室、映画室、屋外庭園などが完備され、住人のニーズに応じています。

以上