

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2024年12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Ⅰ

14. ■流血の男性死亡…マンション敷地内で 20～30 代、刃物の外傷 2024 年 12 月 27 日
13. ■ベランダから 9 歳男児に野球ボール投落とし逮捕 86 歳男性不起訴 2024 年 12 月 25 日
12. ■マンションの倉庫に男が…警察が現行犯逮捕 (山形・米沢市) 2024 年 12 月 20 日
11. ■マンション空き巣疑いで逮捕 鍵穴に接着剤、無施錠狙う 2024 年 12 月 17 日
10. ■マンション 8 階通行人にテレビ投げ殺害しようとした 77 才男逮捕 2024 年 12 月 13 日
9. ■同じマンションの 82 才女性の顔殴り 20 代男逮捕 浜松市 2024 年 12 月 13 日
8. ■「Z 李」グループの一員か 男性 2 人不起訴処分 マンション侵入 2024 年 12 月 6 日
7. ■“Z 李”再逮捕 有名rapperらと共に謀し渋谷のクラブ侵入か 2024 年 12 月 5 日
6. ■マンション侵入か 常習累犯窃盗容疑で 45 歳男逮捕 川崎市 2024 年 12 月 6 日
5. ■ランクルを盗もうとした疑い…マンション駐車場で 男 2 人逮捕 2024 年 11 月 30 日
4. ■熊本市 自宅マンションで覚せい剤所持大麻栽培した疑いで男逮捕 2024 年 12 月 4 日
3. ■マンション生活音トラブル原因か 玄関ドアハンマーで叩く嫌がらせ 2024 年 12 月 4 日
2. ■謎のキーボックス騒動 不動産会社社長軽犯罪法違反書類送検 2024 年 12 月 5 日
1. ■特殊詐欺の被害金 宅配ボックスで受け渡し 悪用防止を 朝日 2024 年 12 月 5 日

### 犯罪Ⅱ

6. ■宅配ボックス悪用 ニセ電話詐欺だまし取った現金受け渡しか 2024 年 12 月 5 日
5. ■「侵入」「窃盗」被害が 11.3%増加！「空き巣」対策は？ 2024 年 12 月 25 日
4. ■「マンションも危ない」「空き巣が勝手口を狙う理由は…」2024 年 12 月 16 日
3. ■空き巣犯は表札に“マーキング” 冬は事件が増加 元刑事が解説 2024 年 12 月 1 日
2. ■LIFULL HOME'S が住宅購入検討者の防犯意識調査を実施 2024 年 11 月 20 日
1. ■屋根点検詐欺激増！詐欺に引っかからなくても闇名簿を作られる 2024 年 12 月 16 日

### 事件・事故

5. ■マンション駐車場で女性が死亡 30～40 代？、転落死か 京都新聞 2024 年 12 月 26 日
4. ■福岡県 3 歳女児、5 階ベランダから転落 命別条なし腹部打撲 毎日 2024 年 12 月 11 日
3. ■マンション建設現場クレーン車ベニヤ板 50 枚落下、作業男性死亡 2024 年 12 月 22 日
2. ■マンション解体工事現場で鉄パイプ 11 本束落下→作業員重体 RKB 2024 年 12 月 7 日
1. ■川口マンション大爆発)マンションは今？集英社オンライン 2024 年 12 月 24 日

### 火災

14. ■福岡市 不審火か？未明にマンション入り口横のゴミ置き場から出火 2024 年 12 月 5 日
13. ■マンションのごみ集積場で放火した疑い 住人の男 (57) 逮捕 TBS2024 年 12 月 10 日
12. ■50 代位女性死亡…13 階建マンション最上階火事 2024 年 12 月 19 日

11. ■マンションの一室で火事 高齢男性が死亡 横浜市西区 2024年12月16日
10. ■マンションベランダ部分火事男性1人遺体見つかる 北九州市 2024年12月7日
9. ■横浜マンションで火災 88歳女性が意識不明の重体 TBSテレビ 2024年12月14日
8. ■大阪市阿倍野区の6階建て集合住宅火事 けが人は確認されず 読売tv2024年12月7日
7. ■マンション火災で87歳女性が病院搬送 千葉・白井市 2024年12月18日
6. ■マンションの1室でリビングの一部焼ける火事 遺体発見 95歳女性 2024年12月13日
5. ■福岡市深夜のタワーマンション火災 料理の途中で火が出たと住人 2024年12月25日
4. ■朝の通勤時間帯にマンション一室火事 けが人なし 熊本 2024年12月17日
3. ■北海道大学近くのマンションでスプリンクラーのポンプ破裂 HBC2024年12月23日
2. ■入居率94%なのにシャッター街に…防火壁巨大団地の現在 楽待新聞 2024年12月9日
1. ■自治体のマンション防災対策 東京と埼玉で大きな格差 朝日 2024年10月24日

## 防災

1. ■令和6年度URひと・まち・くらしシンポジウム」開催レポート 2024年12月

## 行政の動き

5. ■マンション管理会社による清掃・修繕の自社発注、事前説明義務づけ 2024年12月20日
4. ■2025年度の税制改正大綱が決定、不動産投資への影響は？ 2024年12月20日
3. ■老朽マンション減税拡充へ 全面改修や解体の負担軽減 共同 2024年12月1日
2. ■盛岡市景観形成推進委員会が市に意見書提出 LIGARE編集部 2024年12月23日
1. ■歴史ある景観守るルール制定へ 高層マンション建設契機に盛岡市 2024年12月2日

## 管理

4. ■マンション管理の悩み共有へ組合連携 浜松で会合 静岡新聞 2024年12月23日
3. ■いまマンションで起こる新たな異変…管理会社低レベル人材が露呈 2024年12月19日
2. ■外部専門家管理 新築マンションで増加 元々は「老老」対策 2024年12月7日
1. ■管理委託費の値上げが組み込まれている？ 廣田信子 2024年12月2日

## タワマン

8. ■京都市直面「景観」「経済」のジレンマ！ タワマン、本当に必要？ 2024年12月22日
7. ■更なるタワマン建設は「無駄」それとも「集住に効果？ 読者と考える 2024年10月10日
6. ■タワマン人気の高い「中高層階」に潜む“深刻なリスク” 榊 淳司 2024年12月24日
5. ■湾岸タワマン購入希望者は見栄っ張りの地方出身者ばかり 榊 淳司 2024年11月1日
4. ■タワマンで横行する「マナー違反」の驚きの実態 日下部 理絵 2023年7月14日
3. ■タワマン修繕積立金不足で廃虚化の信憑性 60年110億円維持費 2024年12月11日

2. ■「割に合わない」「とにかく地獄」宅配業、タワマン配達拒否問題 2024 年 12 月 13 日
1. ■タワマン地獄”に苦しむ宅配業者！ もはや追加料金を取るべき？ 2024 年 12 月 1 日

#### 欠陥問題

3. ■東急不動産分譲マンション、耐震不足や日影規制抵触解体へ 朝日 2024 年 12 月 11 日
2. ■コンクリ強度不足のツインタワマン、柱 1 本作り直し販売再開へ朝日 2024 年 7 月 23 日
1. ■マンション「北がずれていた」解体&建て替え計画も中止 2024 年 12 月 17 日

#### 景観問題

2. ■松江市「ほぼ天守」並みマンション建設へ…市長の直談判も不発 2024 年 12 月 20 日
1. ■桜蔭学園が隣接地タワマン建設計画 能の名門「宝生会」と法廷闘争 2024 年 12 月 8 日

#### 高齢化 シニアマンション

2. ■人気絶頂のシニアマンションの「ヤバすぎる裏側」 週刊現代 2024 年 12 月 20 日
1. ■「超高級シニアマンション」のヤバすぎる現実 週刊現代 2024 年 12 月 20 日

#### 裁判・法律

5. ■「定期借家」はオーナーから中途解約はできる？ できない？ 2024 年 12 月 24 日
4. ■代理出席・議決は可能？ マンション管理組合理事会の気になる疑問 2024 年 12 月 26 日
3. ■マンション民泊利用者騒音問題 管理会社は苦情対応義務がある 2024 年 12 月 19 日
2. ■マンションと法 区分所有法制の見直し V 弁護士 豊田 秀一 2024 年 12 月
1. ■マンション法（区分所有法）が改正！徹底解説 LIFULL HOME'S 2024 年 12 月 12 日

#### 団地再生

7. ■千葉県ニュータウン「ユーカーが丘」なぜオールドタウン化しない？2024 年 12 月 23 日
6. ■大東文化大でまちづくりワークショップ AR 技術の活用も 2024 年 12 月 20 日
5. ■研究学園都市「つくば」に広がる「廃団地」その正体は？江波 瞬 2024 年 12 月 7 日
4. ■“限界集落”目前？ 大阪・南港ポートタウン「高齢化率 49%」 2024 年 12 月 11 日
3. ■高齢化の団地、神大生らと活性化 イベント・トレーニングの施設完成 2024 年 12 月 8 日
2. ■住宅困窮者に建替え予定市営住宅空き室利用 尼崎市画期的解決策 2023 年 1 月 17 日
1. ■築 73 年旧畑田団地。やりたいことできる場に団地再生、月 1 万円 2024 年 12 月 12 日

#### 自治会

1. ■自治会って抜けてもいいの？ ごみ集積所めぐり摩擦 2024 年 12 月 15 日

## その他

16. ■管理組合の歴史と今後に対する組合員の思い 廣田信子 2024年12月26日
15. ■長寿命化をなし遂げたマンション20年後はどうなるか 廣田 2024年12月27日
14. ■深刻な「大工」不足 なり手不足の根本的な原因とは？ 原田 泰 2024年7月11日
13. ■「問題はゼネコン側にある」ベテラン大工が語る建設業界 出井康博 2024年1月6日
12. ■後付けでの工事も可能！断熱化でマンションの住み心地アップ 2024年12月26日
11. ■バリアフリー改修に使える補助金や制度 | 工事内容や費用相場 2024年12月21日
10. ■ヒートショック対策 3LDK マンションなら20万円台で可能 2024年12月11日
9. ■日本の相続税は本当に金持ち優遇か？2024年12月8日
8. ■マンション内覧の“鍵問題”が業者の怠慢とはいえにくい複雑事情 2024年12月19日
7. ■高級住宅街青山に「都営タワマン」「戦後の住宅史」が一望 2024年12月17日
6. ■マンションの仕組み(第四十五歩) 花鳥風月 / マンションのガラス 2024年12月
5. ■橋本ドン(第45歩)オープンな関係でないと信頼関係は築けない?! 2024年12月
4. ■エアコン電気代と灯油代、1ヶ月でいくらかかる？ FINANCIAL FIELD2023年12月4日
3. ■マンション床暖房付き。エアコンより電気代が高くなるのでしょうか？ 2024年12月
2. ■マンションで飼うのに適したペットは？おすすめの種類と注意点 2024年12月18日ライター  
平松育子
1. ■小祿那覇市営住宅、別棟もアスベスト検出 全入居者に説明会も検討 2024年12月5日

## 購入等

11. ■都内マンション高すぎる マンション難民はどこへ住めばいいのか？2024年12月25日
10. ■地震に弱いマンションも"ビンテージ"として売れてしまう…2024年12月15日
9. ■「50年返済住宅ローン」は大丈夫なのか…山下 和之 PRESIDENT 2024年12月7日
8. ■タワマン高騰の果て「不動産大暴落」が訪れる条件 沖 有人 2024年12月5日
7. ■高騰マンション市場けん引してきた「住まない人達」に異変 TBS 2024年12月3日
6. ■投資家「タワマン今はどんどん買う市況じゃない」と考えるワケ 2024年12月17日
5. ■この10年でマンション価格は2倍 その起点は2013年にあった 2024年12月17日
4. ■投資利回り影響？新築マンションの管理費・積立金10年で約35%上昇 2024年12月14日
3. ■タワマン・駅近に加えて「北向き」が価格上昇傾向に 2024年12月11日
2. ■2億円タワマン購入→3年で泣く泣く手放す夫婦の末路…牧野 知弘 2024年12月4日
1. ■5000万円以上分譲マンション「富裕層」が多い？平均購入価格は？ 2024年12月3日

## 販売動向

3. ■首都圏の新築マンション発売、2025年は13%増の予測 読売 2024年12月24日
2. ■首都圏マンション、11月発売戸数18.7%減 価格4カ月ぶり下落 2024年12月19日
1. ■近畿マンション発売69%増 11月、秋商戦好調 共同通信 2024年12月19日

### 業者の動き

2. ■ デンソー、EV 充電実証を東急コミュニティー管理マンションで開始 2024 年 12 月 23 日
1. ■ 三井不動産レジ、分譲済みマンションで脱炭素行動にポイント付与 2024 年 12 月 20 日

### 海外

10. ■ 韓国・集合住宅で隣人間の騒音トラブル急増…対応に悩む住宅業界 2024 年 12 月 26 日
9. ■ ドア開けると共用エレベーター入口隠れる 新築マンション欠陥騒動 2024 年 12 月 9 日
8. ■ 水の節約という男性、マンションのベランダで「非常識すぎる行動」2024 年 12 月 21 日
7. ■ 上海で高級不動産見本市 日本のタワマンなど富裕層の人気集める 2024 年 12 月 7 日
6. ■ 中国のマンション建設現場を見学してカルチャーショックを受けた話 2024 年 12 月 2 日
5. ■ 深セン高層マンション爆発、2 時間前異臭、作業員よく調べず帰る？ 2024 年 12 月 16 日
4. ■ 販売価格“1 億円超” タワーマンションで“爆発”火災 中国 2024 年 12 月 11 日
3. ■ 親の金で家賃 20 万のマンション住まい、中国人日本留學生活 2024 年 11 月 18 日
2. ■ 日本中国需給マッチ、これからも中国人留學生が増え続けていく 2024 年 12 月 5 日
1. ■ 公有地に協同組合で住まいをつくるスペインの試み——集合住宅 2024 年 12 月 11 日

---

## 犯罪

---

### 14. ■ 流血の男性死亡…マンション敷地内で 20～30 代、刃物の外傷 2024 年 12 月 27 日

<https://nordot.app/1245116288581714206>

#### 概要

①26 日午後 9 時 40 分ごろ、埼玉県所沢市東住吉のマンション敷地内で、20～30 代の男性が血を流して倒れているのを付近を通りかかった通行人の 20 代男性が発見。

「人が倒れており、付近に大量の血だまりができています」と 110 番した。男性は意識不明の重体で、救急搬送されたが、約 2 時間後に死亡が確認された。

②県警は男性が何らかの事件に巻き込まれた可能性もあるとみて、男性の身元の確認を急ぐとともに、詳しい経緯を調べている。

③マンション 1 階の出入り口にある階段付近で発見された。男性には刃物のようなものでつけられた外傷があった。発見現場付近だけでなく、マンション建物内にも血痕が確認されたという。(埼玉新聞)

### 13. ■ ベランダから 9 歳男児に野球ボール投落とし逮捕 86 歳男性不起訴 2024 年 12 月 25 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20241225/GE00062620.shtml>

#### 概要

①大阪市住之江区で今年 10 月、集合住宅 9 階のベランダから、9 歳男児に向けて軟式野球のボール 2 個を投げたとして、殺人未遂容疑で逮捕された 86 歳男性について、大阪地検は不起訴処分としました。

敷地内で友人らと遊んでいた男児（当時 9）に向かって、軟式野球のボール 2 個を投げ落としボールは当たらず、男児らにけがはありませんでした。

②不起訴処分としました（処理罪名は暴行）。

地検は「捜査の結果、諸状況を考慮し、不起訴処分とした」としています。

### 12. ■ マンションの倉庫に男が…警察が現行犯逮捕（山形・米沢市）2024 年 12 月 20 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tuy/1629439?display=1>

## 概要

①けさ、山形県米沢市のマンションの倉庫に侵入したとして、上山市の男が逮捕されました。上山市美咲町の無職の男（40）です。午前6時44分ごろ、米沢市駅前一丁目のマンションの1階倉庫に無断で侵入した疑いです。

②警備会社からの通報を受けた警察が現場に行き、午前7時16分に男を現行犯逮捕しました。男がマンションに侵入した理由などを調べています。

## 11. ■ マンション空き巣疑いで逮捕 鍵穴に接着剤、無施錠狙う 2024年12月17日

<https://nordot.app/1241592802990473929>

## 概要

①マンション一室の玄関鍵穴に外側から接着剤を注入して鍵が入らないようにし、住人が無施錠で出勤した部屋に空き巣に入ったとして、警視庁杉並署は17日までに、住居侵入と窃盗の疑いで東京都杉並区堀ノ内、無職（26）を逮捕した。認めている。

②5月20日午後2時ごろ、杉並区の20代男性宅に侵入し、パソコン2台など計11点（時価計約30万円相当）を盗んだ疑い。前日夜に接着剤を注入していた。パソコンがフリマサイトに出品されているのを男性が見つけた疑いが浮上した。

③都内で似た手口の被害がもう1件あり、関連を調べる。（共同通信社）

## 10. ■ マンション8階通行人にテレビ投げ殺害しようとした77才男逮捕 2024年12月13日

<https://www.ktv.jp/news/articles/?id=16536>

## 概要

①自宅マンションの8階から地上を歩く通行人に向かってテレビや空気清浄機などを投げ捨てて殺害しようとした疑いで無職で77歳の男が逮捕されました。大阪市西成区の無職（77）です。

②13日午前6時ごろ、大阪市西成区花園北1丁目にあるマンション8階の自室から、テレビ2台や空気清浄機2台などを通行人に向かって投げ捨てて、殺害しようとした疑いが持たれています。

③容疑者が投げ捨てた物の中には、重さがおよそ15キロある空気清浄機もあったということですが、けが人はいませんでした。容疑者とは別のマンションの住人から、「上階からテレビなどを投げている」と警察に通報があり事件が発覚した。

④容疑者は、「今後の人生に楽しみがないと考えるというようになってきて、部屋の窓から物を落としました。通行する人も多いことは分かっていたのですが、当たって死んでも良いと思いながら捨てました」などと、容疑を認

めています。現場のマンションは、JR 新今宮駅から約 100 メートルの場所にあります。

### 9. ■ 同じマンションの 82 才女性の顔殴り 20 代男逮捕 浜松市 2024 年 12 月 13 日

[https://look.satv.co.jp/content\\_news/incident/48484](https://look.satv.co.jp/content_news/incident/48484)

#### 概要

①浜松市で同じマンションに住む女性の顔を殴り、けがをさせたとして 20 代の男が逮捕されました。浜松市の職業不詳の男（24）です。12 日午後 0 時 40 分ごろ、同じマンションに住む女性（82）の家の玄関先で、女性の顔面を複数回なぐり、けがをさせた疑いがもたれています。警察に「知らない男に殴られた」という通報があり、事件が発覚しました。

②二人は面識がないということです。男は容疑を否認しており、警察が詳しく調べています。

### 8. ■ 「Z 李」グループの一員か 男性 2 人不起訴処分 マンション侵入 2024 年 12 月 6 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/0d02b217756743bead49aaf2d48e6214>

#### 概要

①2022 年、東京・江戸川区にあるマンションの一室に盗まれたバイクを取り戻そうと侵入した疑いで先月、警視庁に逮捕された職業不詳の 38 歳の男性と格闘家の 33 歳の男性について、東京地検は 6 日までに不起訴処分としました。

②2 人は、X の有名アカウント「Z 李」グループの一員とみられています。東京地検は不起訴の理由を明らかにしていません。（日本テレビ）

### 7. ■ “Z 李”再逮捕 有名rapperらと共謀し渋谷のクラブ侵入か 2024 年 12 月 5 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/20f997a2272349f1bc8d529bcbb10a05>

#### 概要

①のアカウント“Z 李”を運営する一員とみられる男が、有名rapperらと共謀の上、東京・渋谷のクラブに侵入したとして再逮捕されました。X のアカウント「Z 李」を運営しているとみられる容疑者は去年 12 月、rapper の容疑者ら 9 人と共謀の上、渋谷区のクラブに侵入した疑いがもたれています。また容疑者ら 2 人は、セキュリティの男性に暴行を加えた疑いももたれています。

②容疑者は沖縄県で女性への不同意わいせつの罪で起訴されていて 4 日、都内に身柄が移されていま

した。

事件当時、クラブでは有名ラップグループ「舐達麻」のライブが行われていて、その際、容疑者を目撃したという人は「あれは多分けんかのノリですね。リッキーの目的は分からないですけど、舐達麻の曲の最中で盛り上がっている時にリッキーがライブを潰しに来た」と話していました。

③警視庁は容疑者とラップグループ「舐達麻」の間で、トラブルがあり、Z 李グループと共謀して、事件に至ったとみて、詳しく調べています。（日本テレビ）

## 6. ■ マンション侵入か 常習累犯窃盗容疑で 45 歳男逮捕 川崎市 2024 年 12 月 6 日

<https://times.abema.tv/articles/-/10154283?page=1>

### 概要

①川崎市のマンションに侵入し、スマホなどを盗んだとして 45 歳の男が逮捕されました。常習的に窃盗を繰り返していたということです。無職の容疑者（45）は 11 月、川崎市のマンションの一室に侵入し、スマホなど約 4 万円相当を盗んだ疑い。

②1 階にある部屋のベランダのガラスを割り、鍵を開けて侵入していました。捜査員が都内の中古品買取店で売られている被害品を見つけ、逮捕に至りました。「生活費と遊ぶ金が欲しかった」と容疑を認めています。

③容疑者は窃盗事件で複数回の有罪判決を受けるなどして、今回、窃盗罪より罪が重い常習累犯窃盗容疑で逮捕されました。（ANN ニュース）

## 5. ■ ランクルを盗もうとした疑い…マンション駐車場で 男 2 人逮捕 2024 年 11 月 30 日

<https://nordot.app/1235418466028061281>

### 概要

①埼玉県越谷市内で国産高級車を盗もうとしたとして、県警捜査 3 課と組織犯罪対策（組対）1 課、熊谷、寄居署の合同捜査班は 28 日、窃盗未遂の疑いで、いずれも指定暴力団住吉会傘下組織組員の無職男（23）＝草加市松原 1 丁目＝と、無職男（28）＝さいたま市西区指扇＝を再逮捕した。

②再逮捕容疑は氏名不詳者と共謀し、9 月 27 日午後 9 時ごろから翌 28 日午後 5 時半ごろの間、越谷市川柳町 4 丁目のマンション駐車場で、同市の無職男性＝当時（69）＝が所有するトヨタ製のランドクルーザープラド 1 台を盗もうとした疑い。

2 人は盗難車両で犯行現場まで向かっていた。防犯カメラのルレー捜査から県内のコインパーキングに駐

車されているのが見つかり、2 人が出入りしていた。県警は余罪が複数あるとみて、住吉会傘下組織による組織的な犯行の可能性も視野に捜査を進めている。（埼玉新聞社）

#### 4. ■ 熊本市 自宅マンションで覚せい剤所持大麻栽培した疑いで男逮捕 2024 年 12 月 4 日

<https://news.ntv.co.jp/n/kkt/category/society/kk615a43619d704324b9df59ebf1bf50bc>

##### 概要

①熊本市の自宅マンションの一室で覚せい剤を所持したり、大麻を栽培したりしていた疑いで、44 歳の男が 4 日、逮捕されました。

覚せい剤取締法違反と大麻取締法違反の疑いで逮捕されたのは、熊本市中央区水前寺の自称外装業(43)です。自宅マンションの一室で約 90 万円相当の覚せい剤 13.6 グラムを所持したほか、大麻を栽培した疑いがもたれています。

②11 月 22 日に「大麻のようなにおいがする」という通報を受けた警察が容疑者の自宅マンションを訪れたところ、覚せい剤を所持していたことから現行犯逮捕した。

また家宅捜索で、同じ部屋から約 1000 万円相当の乾燥大麻 2 キロや、鉢に植えられた大麻草 12 本も見つかりました。販売用に栽培していたとみえています。

③見つかった違法薬物の量などから、警察は共犯者がいる可能性が高いとして、現場に出入りした人物がいないか捜査を進めています。（熊本県民テレビ）

#### 3. ■ マンション生活音トラブル原因か 玄関ドアハンマーで叩く嫌がらせ 2024 年 12 月 4 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1596659?display=1>

##### 概要

①今年 1 1 月、福岡市東区にあるマンションで 6 1 歳の男性が住む部屋の玄関ドアを 3 日間で 3 回、ハンマーのようなもので叩いたとして 5 1 歳の無職の男が逮捕されました。

男性と男は同じマンションの住人で男は、容疑を認めたと上で「走った音とかドアの開け閉めの音がうるさくてドアをハンマーで叩いた」などと話しているということです。

②福岡県の迷惑防止条例違反（嫌がらせ行為）の疑いで逮捕されたのは、福岡市東区に住む 5 1 歳の無職の男です。1 1 月 1 9 日・2 1 日・2 2 日に計 3 回、同じマンションに住む男性宅の玄関ドアをハンマーのようなもので叩く嫌がらせ行為をした疑いが持たれています。

③被害を受けた男性と男は生活音をめぐるトラブルを抱えていて、男の苦情やそれにとまらぬ行動が徐々

にエスカレートしていったということです。

男性が11月に被害届けを提出。男性が設置した防犯カメラの映像などを調べた結果、男が関与した疑いが浮上したということです。

④男は「事実については間違いない。走った音とかドアの開け閉めの音がうるさくて改善されなかったのでドアをハンマーで叩いた」などと容疑を認めている。

## 2. ■ 謎のキーボックス騒動 不動産会社社長軽犯罪法違反書類送検 2024年12月5日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt0dba87ea154648878d8e91f057f8b0a0>

### 概要

①2024年6月、東京・中央区の晴海地区周辺で相次いで見つかった“謎のキーボックス”騒動。同年11月、この件で不動産会社社長の男性（52）が『軽犯罪法違反』で書類送検されました。いったい何のために取り付けたのか？

大量に設置されたキーボックスは今どうなっているのかー？

②キーボックスは街のあちこちに取り付けられており、中には人目に付きにくい場所にも一。

都に撤去作業をさせ、業務を妨害したとし、『軽犯罪法違反の疑い』で2024年11月27日に書類送検されたのは、不動産会社社長の男性（52）です。

同年6月、歩道上の鉄柵に、無許可でキーボックス1個を設置。中には自社が保有する『晴海フラッグ』の部屋の鍵が入っていました。不動産会社社長は「内覧で来たお客さんを、スムーズに案内するため、不動産業界で内覧近くにキーボックスを付けるのは常識。晴海エリアは管理組合が厳しく、マンション内に取り付けるのが難しいため、近くの鉄柵に付けた」と供述しています。

③『軽犯罪法』というのは、軽微な秩序違反を取り締まるための法律で、例えば騒音とか、そういったものを取り締まるための法律です。

今回はキーボックスを取り付けたことそのものが犯罪というより、それを“都に撤去させた”という手間をかけた。これが業務妨害行為になって、『軽犯罪法』に該当する」

④内覧希望者は、まず地元の不動産会社に内覧を希望します。

そして地元の不動産会社が、管理をしている不動産会社社長に連絡し、キーボックスの解錠番号を教えてください。これで地元の不動産会社と内覧希望者が一緒に内覧に行く際に、不動産会社同士でのカギのやりとりをする手間が省けるということです。

④榊淳司氏「不動産業界では管理人に許可を得て、物件の敷地内に設置することが一般的。

歩道上など、敷地外に設置することはとてもリスクが高いため、通常はしない」

⑤2024年11月現在、まだキーボックスはなくなっていません。ですが、前回と違う点は、電柱に下げられ

たキーボックスの側に、『キーボックス取り外しのお願い』という東京電力からの警告文が張られ、「2024年11月30日までに撤去するように」と書かれています。

⑥警視庁によると、晴海地区周辺では2024年11月に入り、再びキーボックスが増え始めているといいます。

現在、月島管内では10個以上のキーボックスが確認されています。

そして今回、書類送検されたキーボックスに入っていたカギはマンションの内見用でしたが、それ以外の用途としては、リフォーム業者がカギの取り付けの際に使っていたと確認されています。

警視庁としては 厳正に対処していくとのことで、引き続き捜査を進めています。

(「情報ライブ ミヤネ屋」2024年11月27日放送)

## 1. ■ 特殊詐欺の被害金 宅配ボックスで受け渡し 悪用防止を 朝日 2024年12月5日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSD53CCXSD5TIPE008M.html?ref=smartnews>

### 概要

①特殊詐欺事件で現金計 350 万円を詐取したとして、福岡県警はいずれも無職の男 2 人を詐欺の疑いで逮捕し、5 日発表した。

金の受け渡しにマンションの宅配ボックスを利用していたという。

②男らは 11 月、息子になりすました者から「金が必要になった」と電話を受けた福岡市と粕屋町の高齢者から、それぞれ 100 万円、250 万円をだまし取った疑い。

③悪用された宅配ボックスは、荷物を入れた者が設定した暗証番号がわかれば、住居者以外も開けられる仕様で、逮捕された男の 1 人が現金を入れ、もう 1 人が取り出していたという。

④県警はこうした悪用例をほかにも把握しているといい、「設置業者は、住居者以外が使えないようにしたり、防犯カメラを設置したりして悪用を防いでほしい」としている。

---

## 犯罪Ⅱ

---

### 6. ■ 宅配ボックス悪用 ニセ電話詐欺だまし取った現金受け渡しか 2024年12月5日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1598129?display=1>

#### 概要

①今年11月、福岡県粕屋町に住む80代の男性から、現金250万円をだまし取ったとして、受け子と回収役とみられる43歳と54歳の男が再逮捕されました。

だまし取った現金の受け渡しにはマンションの宅配ボックスが使われていました

②詐欺の疑いで再逮捕されたのは、東京都練馬区下石神井の無職（43）と福岡県太宰府市大佐野の無職（54）です。

2人は今年11月14日、福岡県粕屋町に住む82歳の男性から250万円をだまし取った疑いが持たれています。

③男性（82）の自宅の固定電話に息子を名乗る人物から「株を買ったお金の穴埋めをしないとけない」「会社の者が取りに行く」など嘘の電話がかかってきた。

容疑者はいわゆる「受け子」の役割で、男性（82）の自宅を訪れ現金250万円を受け取ったあと、県内のマンションの宅配ボックスに入れ、その後容疑者が回収したとみられています。

このマンションではオートロックの外に設置されていました。

2人はこのマンションの住人ではないということです。

④2人は今年11月8日～9日にかけても同様の手口で、福岡市東区に住む85歳の女性から100万円をだまし取った疑いで既に逮捕されています。警察は、福岡市とその周辺で今年9月から11月にかけて発生した約10件のニセ電話詐欺事件（被害総額・約2400万円）にも2人が関与した可能性があるとして、余罪を調べています

### 5. ■ 「侵入」「窃盗」被害が 11.3%増加！「空き巣」対策は？ 2024年12月25日

<https://financial-field.com/living/entry-357667>

#### 概要

①住宅を対象とした侵入窃盗の件数は、平成16年から令和4年まで減少していましたが、令和5年は1万7469件と前年から11.3%増加しました。

侵入窃盗の手口で最も多いのは空き巣で、約4分の1を占めています。

侵入窃盗は以下のような場所

- ・一戸建住宅：30.5%
- ・一般事務所：9.7%
- ・生活環境営業（ホテルや旅館、パチンコ店など）：8.1%

#### ②侵入窃盗の手口

一戸建住宅 共同住宅（3階建以下） 共同住宅（4階建以上）

1位	無締り	無締り	無締り
2位	ガラス破り	ガラス破り	合鍵
3位	合鍵	合鍵	ガラス破り

侵入窃盗の侵入口

1位	窓	表出入口	表出入口
2位	表出入口	窓	窓
3位	非常口	非常口	非常口

（警察庁「住まいる防犯 110 番 手口で見る侵入犯罪の脅威」を基に筆者作成）

#### ③・ドアや窓に補助錠をつける

- ・ドアや窓を防犯性能の高いCP部品に交換する
- ・ドアにガードプレートをつける・窓に防犯フィルムを貼る
- ・死角になる場所にセンサー付きライトをつける
- ・オートロックシステムがある共同住宅を選ぶ
- ・庭に砂利を敷く
- ・必ず戸締まりをする・玄関付近などに合鍵を置かない
- ・自宅で貯金をせず銀行に預ける

防犯グッズを使用することも大事ですが、自分の意識や行動を変えるのも重要。

近所付き合いをしたり、日頃からあいさつをしたりして地域全体で防犯対策をすることも重要です。

（FINANCIAL FIELD 編集部）

## 4. ■「マンションも危ない」「空き巣が勝手口を狙う理由は…」2024年12月16日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/12160557/?all=1>

### 概要

①前編「詐欺に引っかからなくても闇名簿を作られる!」では、闇名簿は犯罪者たちにどう利用されるのか。

「詐欺犯が一番欲しい情報は何といっても家族構成。

単独世帯、特に一人暮らしの高齢者は狙われやすいです。

リフォーム詐欺などの訪問詐欺はトクリユウにとっては手段の一つに過ぎません。

家に上がり、その家の状況を聞き出すことができればそれでいいのです」「また、リフォーム詐欺などは特別な知識がなくても人をだませるので、トクリユウのような素人がやる詐欺として選ばれやすいのだと思います。役所の職員を装って“税金・保険料が戻ってくる”と口座番号や暗証番号を聞き出したりする還付金詐欺もトクリユウが使う詐欺の手口です」

#### ②多田文明氏

「最近、首都圏で起こった闇バイト強盗では、その前にリフォーム業者に何百万円も取られていたケースがあった。名簿に名前が載っており、そこに最新の情報が加わるとさらに狙われるわけです」「不審な人が訪ねてきても応対しないことが大事です。高齢者の場合、一人暮らしだったとしても“今、息子がいないので分かりません”と言って追い返すのも手です。万が一見のような怪しい業者を家に上げて話をしてしまったら、その時点で警察に通報するのが一番です」（元神奈川県警刑事の小川泰平氏）

③「屋根工事の点検商法」などのターゲットになるのは当然、屋根のある一軒家ということになるが、マンションに住んでいるから安心、ということにはならない。」

「空き巣の場合、合鍵を使ってマンションに入ってきたり、オートロックを突破して無施錠の玄関から侵入するケースが多い。マンションに入居する際には、鍵を替えてもらうのは重要なポイントです」濱田宏彰氏はそう語る。

「これだけ強盗被害が報じられても、鍵をかけない人が多いといわれる。換気のために窓を開けても終わったら鍵をかける。また、オートロック付きマンションで暮らしている人は安心して鍵をかけない人が多いですが、家にいる時もいない時も必ず鍵をかけることを習慣にしましょう。『1 ドア 2 ロック』にすることも効果的です」

#### ④中沢硝子建窓・代表取締役の中沢仁郎氏

「私自身、強盗や空き巣に入られて窓を割られたお宅に出向き、窓の張り替えを行うこともあります。そこで気付くのは、侵入経路で多いのは勝手口やキッチン近くの窓ということです。肌感覚では、10軒中7軒ほどは勝手口から侵入されています。掃き出し窓などの大きな窓からの侵入は意外に少ないのです」

#### ⑤空き巣が勝手口を狙う理由

「何となく網が入っていると防犯にもなるんじゃないかと誤解されている方も多いと思うのですが、実は逆で、こうした窓こそ注意が必要なのです」

「網が入っているのは、火災の時に割れても破片を飛び散りにくくさせ、延焼を防ぐためなのです。だから網の入った窓はキッチンの近く、勝手口などにあることが多い。しかしこのガラスは防犯にはマイナスに働きます。ガラスが飛び散りにくいということは、割ったとしても大きな音が出にくいということ。だから空き巣などは勝手口を狙ってくるのです」

⑥30milの防犯ガラスだと2～3回たたいて1センチの穴が開くくらい、60milなら2～3回たたいてもヒビが入るだけ、90milだと10回たたいてようやく小さな穴が開くくらいの強度となっています」性能によっても違いますが、防犯ガラスへの交換は大きな掃き出し窓で1カ所8万円から10万円ほど。小さなトイレの窓でも5万円くらいかかるという。ただし、その一部は国や東京都の補助金で賄える可能性がある。

⑦立正大学教授で社会心理学者の西田公昭氏

「訪問詐欺や強盗などで高齢者が被害に遭うケースが多いのは、若者に比べて高齢者の方が圧倒的にお金を持っているから。一方、若者については闇バイトに引き入れたり、女性の場合はホスト狂いこさせて風俗に沈めたりして労働力を搾取する。『だました者勝ち』『だまされる方が悪い』という時代にすでに入り、これまでどおりの対策だと、今後ますます犯罪は増えるでしょう」

### 3. ■空き巣犯は表札に“マーキング” 冬は事件が増加 元刑事が解説 2024年12月1日

<https://otonanswer.jp/post/232352/>

#### 概要

①空き巣犯の手口や防犯対策などについて、防犯事情に精通する日本カウンターインテリジェンス協会代表の稲村悠さんが解説します。

空き巣などを行ういわゆる“泥棒”はさまざまな住宅を下見し、自分にとって狙いやすい家を絞っていきます。その際、家の表札に傷をつけたり、シールを貼ったり、ペンで書いたりするなど、マーキングを行う傾向にあります。まず、注意しなければならないのは、空き巣犯だけではなく訪問販売員や悪質な業者によるマーキングもあるということです。マーキングは、単独犯であれば自分用のメモとして、グループによるものであれば情報共有として行います。

②空き巣をなりわいとしているプロの泥棒であれば、入念な下見を繰り返し、実際に数カ月以上、下見を繰り返す例もあるので、マーキングの内容がアップデートされ、より緻密な情報が蓄積されていきます。また、表札だけにマーキングをするとは限りません。実際には、目立たない窓枠や玄関ドアの隅、郵便受け、インターホン、電気＆ガスのメーター、エアコンの室外機などが挙げられます。他にも、タギングといってマーキングとほぼ同じ概念の手法がありますが、時には目立たない場所に石を置くなどの目印を付けることもあります。

#### ③ ■マーキングの例

▽S／単身▽F／一般世帯（複数人世帯）▽W／女性▽M／男性▽赤／赤ちゃん▽ロ／老人▽ア／子どもが住んでいるという略（小さな子どもがいる場合に使われる）▽◎／入りやすい、狙いやすい  
例えば「WS820」だと「女性・単身世帯・8時～20時まで外出」といった意味を持ちます。

また、シールの場合もあります。

色による意味合いは犯罪者側で決めているので一概に同様の意味を持つといった判断はできないため、参考程度に覚えておいてください。「貼った回数」は訪問した回数、「黒」狙いづらい（男性世帯、複数世帯など）、「白」狙いやすい（女性単身、老人など）といった感じです。

④2023年の「侵入窃盗の発生場所別認知件数」の割合は一戸建て住宅が30.5%と最も多く、一般事務所（9.7%）、生活環境営業（8.1%）、3階建て以下の共同住宅（7.3%）、商店

(6.3%)、4階建て以上の共同住宅(3.8%)と続いています。

この際の侵入窃盗には、空き巣以外にも住民が就寝中に侵入する忍び込みなど他の手口が含まれることには注意していただきたいです。

以上の内容から、狙われやすい家は戸建てが多いと言えます。

しかし、高層階でも無施錠の玄関やベランダから侵入する手口も発生しているため注意が必要です。

⑤空き巣犯が狙いやすい家の特徴は次の通りです。

(1) 不在の時間が長い世帯

電気がついていない、洗濯物を夜間も干している、郵便物がたまっているなどです。

その他、電気使用量が少ない=電気メーターがあまり回っていないという点も空き巣による判断材料の一つです。古い電気メーターはいまだに回転盤が付いているものがあり、判断されやすいので注意が必要。

(2) 単身世帯、高齢世帯、女性世帯

(3) 施錠をしていない

玄関だけではなく窓の施錠も必要です。

プロの空き巣犯は驚くほど身軽に高層部に昇っていくほか、上層階のベランダを伝い、下層階のベランダから侵入するといった犯行も容易に行います。

(4) 周囲から見えにくい、騒音がある

幹線道路や空港などの近くは騒音が多く、窓ガラスを破る際の音も目立ちません。

ただし、プロの空き巣犯は驚くほど静かに窓ガラスを破るので、窓を割る音が聞こえるだろうといった油断は要注意です。

(5) 侵入する足場がある

(6) 周囲が汚い家

天才的と評された大泥棒「猿の義ちゃん」は、堀の落書きや散らばったゴミ、家の前、その周囲に放置されたままの自転車などを見て、「この家は油断がある、入りやすい」と判断すると指摘しています。

もし、皆さんがマンションやアパートを借りる際は、ゴミ捨て場やポスト、駐輪場が汚い所は、まず避けた方がいいです。当然ながら適切に管理されていないと推察されます。

⑥マーキングを見つけたら、まず写真を撮り証拠を残しましょう。そして、すぐに消します。マーキングを消さないと「マーキングされたことに気が付いてない=警戒意識が低い」と見られてしまい、空き巣犯から狙われやすくなります。

通常、空き巣犯は非常に警戒心が高く、マーキングが消された時点で諦めます。

しかし、消してもさらにマーキングされた場合は、空き巣犯は懲りずに狙っている証拠です。防犯カメラなど空き巣犯に見せる警戒を行うとともに、最寄りの警察署に相談しましょう。

⑦次に侵入しにくい家を作ることが大切です。侵入にかかる時間が5分以上だと諦めるとされています。

窓に貼る防犯フィルムや窓自体の強化によりその5分を稼ぐのが狙われにくい家につながります。

その他の防犯対策については次の通りです。

- (1) 防犯ステッカー貼り付け
- (2) 防犯カメラ設置
- (3) センサーライトの設置
- (4) 窓ガラスを割れにくくする防犯フィルムの貼り付け
- (5) 補助錠の設置
- (6) 在宅時の施錠（マンションの高層階があえて狙われる事例も多い）
- (7) 現金を自宅に保管しない
- (8) インターホンで対応する
- (9) 置き配を放置しない

特に、闇バイト強盗については、家への侵入に関する対策を強化する必要があり、防犯フィルムの貼り付け、補助錠の設置が重要です。

空き巣は 12 月、1 月といった年末年始に向けて増加します。

今一度、ご自身が「狙われやすい家」なのか振り返り、きちんと対策を行い、ご自身やご家族、大切な人を守るようにしてください。（オトナンサー編集部）

## 2. ■ LIFULL HOME'S が住宅購入検討者の防犯意識調査を実施 2024 年 11 月 20 日

<https://lifull.com/news/39688/>

### 概要

① LIFULL HOME'S では 5 年以内に住宅の購入を検討している人を対象に、住宅に関する防犯意識調査を実施しました。【調査 TOPICS】

② 9 割以上の方が現在の住まいの防犯面になにかしらの不安をおぼえる。

現在の住まいやその周辺について、防犯面での不安はないという人はわずか 6.7%

不安を感じるポイント

- 1 位「夜道が暗い」(46.9%)
- 2 位「周りに警察署や交番が少ない」(37.8%)
- 3 位「人通り/車通りが少ない」(33.1%)

となりました。

自由回答では「空き家が多い」(一戸建て居住者)「周りが高齢化」(集合住宅居住者)という意見のほか「最近犯罪が多い」(一戸建て居住者)「隣に空き巣が入った」(一戸建て居住者)と、実際に犯罪を身近に感じたという声もありました。

③ 集合住宅の購入を検討している理由 1 位は「セキュリティ面の安心感がある」

一戸建てと集合住宅それぞれの希望者に対し、その居住形態を選んだ理由について聞いたところ、一戸

建てでは1位が「プライバシーが守れそう」(48.3%)、2位が「資産性が高い」(37.1%)となりました。  
一方、集合住宅では1位が「セキュリティ面の安心感がある」(53.0%)、2位が「プライバシーが守れそう」(42.5%)

集合住宅では「セキュリティ面の安心感がある」が53.0%と過半数であったのに対し、一戸建てでは26.0%にとどまることから、集合住宅購入検討者の方が一戸建て購入検討者に比べ、防犯への対策を住宅購入において重視していることがうかがえます。

④集合住宅の購入を検討している人を対象に、強盗・住居侵入の報道が購入物件の検討に影響を及ぼしたか聞いたところ、3割以上の方が一戸建てから集合住宅希望に希望を変更したことが明らかになりました。また、変更までには至らなくとも、一戸建てだけでなく集合住宅も検討するようになったという人も27.2%おり、6割以上の方が物件の購入検討に事件報道の影響を受けていることが明らかに。

年代別にみると、20代では50.9%、30代では38.2%が報道を受けて一戸建てから集合住宅へ希望を変更しており、比較的若い世代ほど報道の影響を大きく受けている。

特に小さい子を持つ子育て世代などは、住まいの防犯面での安全性に高い関心を持っているものと推測されます。

⑤調査期間：2024年11月6日～11月12日

有効回答：910名：インターネット調査

調査対象：5年以内に住宅購入を検討している20～69歳男女

## 1. ■屋根点検詐欺激増！詐欺に引っかからなくても闇名簿を作られる 2024年12月16日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/12160556/>

### 概要

①「屋根が壊れています」。怪しげな人物が一軒家の住人に声をかける事例が増えている。

古典的なリフォーム詐欺の一種だが、それが凶悪犯罪の呼び水になることもあるから要注意。「トクリユウ」の実態から、詐欺や強盗に遭わない方法まで——今知っておくべき全情報。

②トクリユウ。事件ごとに実行役らが入れ替わる。犯行の指示に「シグナル」などの秘匿性の高い通信アプリが使われることが多いため、事件の首謀者を摘発するのが難しい。SNSなどで「闇バイト」と称して集められる実行役は駒として使い捨てにされる——こうした特徴があるといわれるが、いまひとつ犯罪グループとしての“顔”が見えにくいのだ。

③「トクリユウには、暴力団のようなピラミッド型の組織もないし、名称もありません。そのため、全体像をイメージしづらいのです」と、警察庁関係者は言う「では、どういう人間がトクリユウの中核的人物になっているのかというと、現在30代から40代くらいで、少し前なら暴力団に入っていたであろう地元の不良や暴走族上がり。今はヤクザになってもメシが食えないので、いわゆるカタギのまま SNSなどを駆使して強盗や

特殊詐欺などを生業にしている。また、他のワル仲間とも緩やかに結び付いています」

④彼らは全国に点在しているとみられる他、「ルフィ事件」のように指示役が海外にいるケースもある。「ほとんどの場合、彼らは暴力団から指示を受けて事件を起こしているわけではありません。ただ、“何かあった時のために”ということで月に 20 万～30 万円程度を地元の有力暴力団に納めているケースはよくあります。

⑤元々、トクリユウの主な資金獲得源はオレオレ詐欺などの特殊詐欺だったが、「警察などの啓発の成果もあり、オレオレ詐欺への警戒感が全国的に高まっている。

そこで、より直接的で安直な方へ流れ、闇バイトとして実行役を募って強盗をやらせるケースが増えてきているのです。そうした強盗事件が頻発していることもあり、国民の体感的な治安は相当悪化しています」

(同)

⑥元警察庁科学警察研究所犯罪予防研究室長の清永賢二氏

「この 4～5 年で増えてきたトクリユウ型の犯罪では、指示役と実行役の間に秘匿性の高いアプリの壁があるため、芋づる式に摘発というのは難しい。その上、指示役の指令にうんざりした実行役が新たに指示役に回り、実行役を集めてグループを作る例が増えています。アメーバのように次から次へと増殖するので警察は手が回りません」

一軒家に住んでいる人が怪しげな人物の来訪を受けた、というケースが最近になって増えているのは、東京・武蔵野市在住の会社役員男性

「この 2 年くらいで 3 人ほど怪しいやつが訪ねてきました。最初にやってきたのは作業着姿の男で“近くで工事をやっている工務店の者ですが、お宅の屋根を見たら大変なことになっている”と。近くの工事で足場を組んでいると言い、“今なら足場を移せば工事できる。足場代をサービスするから”と屋根の修理を持ちかけてきました」

⑦知り合いの工務店に頼んでいるから大丈夫と断るも男は諦めず、「心配なので屋根に上がらせてもらいたい」「雨漏りすると大変」などと食い下がってきたという。

「それでも何とか帰ってもらい、後日、知り合いの工務店の人に聞いたらありがちな手口だと。屋根に上がらせたら最後、自分で屋根をはがしたり壊したりして写真を撮って見せてきて、修理を依頼すると数十万から数百万円の法外な額を請求される、とのことでした」

⑧千葉県在住の男性会社員「去年、タバコを吸おうと外に出たら 2 人組の男のうち一人が“外壁張り替えたほうがいいですよ”と声をかけてきた。髪をツーブロックにした半グレみたいな風貌の 40～50 代の男です。“営業か？”と聞くと、“いやいや”とごまかしながら“いいから見てください、あそこはがれてるでしょ”としつこく言う。いつも頼んでいる大工に頼むからと言って何とかその場を終わらせましたが……」

⑨東京・国分寺市に住む女性会社員「数年前の平日の午後、作業着姿の 20 代くらいの男性が訪ねてきて、ある会社名を名乗り、裏で工事をやっている、と。

“裏の家の屋根に上ってみたら、お宅の屋根が割れているのに気付いた”“今なら無料で工事できる”と言うので、無料ならやってもらおうかと思ったんです。けれど翌週庭師さんがやってくるのを思い出し、“家の人

と相談します”と言って、一度は断りました」

数日後、郵便受けを見ると男性が名乗った会社のパンフレットと名刺が投函されていた。名刺には「家の人と相談するという話でしたがその後どうですか」「親方が心配してます」などと書かれていた。「そういうことが続くので、庭師さんに屋根の様子を調べてもらったら“割れてないですよ”と。結局、その業者は 2 年くらいにわたって 15 回近くは訪ねてきたと思います」

⑩国民生活センターに聞くと、やはり「屋根工事の点検商法」を巡る相談は増えており、2018 年度からの 6 年で約 4 倍にもなった。

「昨年度は 4040 件、今年度も同様のペースですすでに 2089 件の相談が寄せられています。70 代の女性からは、訪問業者による屋根の修理で 150 万円の契約を交わしてしまった、という相談がありました。こうした場合、契約書面を受け取ってから 8 日以内であればクーリングオフでキャンセルできますし、契約書を交わしていないケースなら、契約書面をもらうまではいつでもクーリングオフが可能です」

⑪「給湯器の点検」といった口実で家に上がり込む事例も多いという。

一方、シロアリ駆除業者を名乗る訪問は減少傾向にある。「貴金属の買い取りなどの訪問購入のトラブルも最近増えています。ついつい家に上げてしまい、貴金属を二束三文で売ってしまったというケースが多い。特定商取引法で、飛び込みでの買い取りは禁じられているので電話でアポを取ってから訪問する悪質な業者もいます」（詐欺・悪徳商法に詳しいジャーナリストの多田文明氏）

⑫「電気、ガス、水道の点検を装った業者にもだまされやすい。複数人で家に入り込まれ、一人が配電盤を見ている間に、もう一人が金目の物を盗んでいく、ということもあります」（日本防犯学校学長の梅本正行氏）

⑬「もう一つ、今最も警戒しないといけないのは、訪問するもその場での契約を目的としていない連中です」元神奈川県警刑事の小川泰平氏は語る。

「彼らはその家庭の情報を吸い上げ、闇名簿を作るために来ている。また、結果的にそれがトクリュウによる強盗の下見になっているケースもあるのですが、彼らも闇バイトで集められた連中だから、自分が集めた情報が強盗に利用されると気付いていないこともあるでしょう」

---

## 事件 事故

---

### 5. ■ マンション駐車場で女性が死亡 30～40代?、転落死か 京都新聞 2024年12月26日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/1396849#>

#### 概要

① 26日午前4時5分ごろ、滋賀県守山市守山1丁目のマンション駐車場で、女性が倒れているのを住人の男性がを見つけ、110番した。女性は頭から血を流しており、その後に死亡が確認された。マンションから転落したとみて、身元や原因を調べている。

② 女性は30～40代で身長150センチ程度のやせ型。茶色の長髪で、赤い上着と緑色のズボンを身に着けていた。

### 4. ■ 福岡県3歳女兒、5階ベランダから転落 命別条なし腹部打撲 毎日 2024年12月11日

[https://mainichi.jp/articles/20241211/k00/00m/040/253000c?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews#](https://mainichi.jp/articles/20241211/k00/00m/040/253000c?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews#)

#### 概要

① 11日午後2時35分ごろ、福岡県川崎町にある団地の近隣住民から「子どもが5階から落ちた。意識はあるが、顔から出血している」と119番があった。

② 5階にある自宅ベランダから女兒（3）が転落。女兒は県内の病院に搬送された。救急隊の到着時に意識があり、腹部の打撲などけがをしているものの、命に別条はないという。

転落場所はコンクリートではなく土の地面だったという。

### 3. ■ マンション建設現場クレーン車ベニヤ板50枚落下、作業男性死亡 2024年12月22日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20241222-OYT1T50036/?from=smtnews#>

#### 概要

① 21日午前10時50分頃、東京都板橋区舟渡のマンション建設工事現場で、クレーン車がつり上げたベニヤ板50枚（計約400キロ）が落下し、地上で作業していた会社員（48）が下敷きになり死亡した。死因は頭部外傷だった。

②ベニヤ板は地上からつり上げられた直後にバランスを崩し、地面に掘られた深さ約 2 メートルの穴に次々と落下。直撃を受けた村上さんも穴に転落し、板の下敷きになったという。板を固定するロープの一部が外れた状態だったとみられ、同署が詳しい事故原因を調べている。

## 2. ■マンション解体工事現場で鉄パイプ 11 本束落下→作業員重体 RKB 2024 年 12 月 7 日 <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1603167?display=1>

### 概要

①7 日正午ごろ福岡市城南区のマンションの解体工事現場でつり上げられていた鉄パイプの束（重さ 110 キロ）が落下し、作業をしていた 50 代の男性に直撃し男性は、頭を強く打ち、意識不明の重体です。

②福岡市城南区別府のマンションの解体工事現場で屋上につり上げられる途中だった長さ 4 メートルの鉄パイプ 11 本の束（重さ 110 キロ）が何らかの原因で落下した。

男性は、すぐに病院に運ばれ治療を受けていますが、頭などを強く打ち、意識不明の重体だということです。

③鉄パイプの束は、解体工事の足場を作るため、ワイヤーでつり上げられていた。

## 1. ■川口マンション大爆発)マンションは今?集英社オンライン 2024 年 12 月 24 日 <https://shueisha.online/articles/-/252539>

### 概要

①爆発した 3 階の一室と上下左右の周辺の部屋のバルコニーには板が張られ、年の瀬も近いのにまだ窓も入っていなかった。この爆発の威力は凄まじかった。半径約 150 メートルにわたってガラス片や建材などが飛散し、本人のほか通行人ら 8 人が軽傷を負い、周辺の建物 19 棟と車 37 台に被害が及んだ。

②「鑑定留置は通常 3 ヶ月ですが、延長したようです。妄想癖があつて話がまともにできないとか、そんな感じだったと聞いてます。

自死の願望があつて当日も死のうとしたけど思い悩んで、それでタバコに火をつけたようです」（社会部記者）

③マンションの管理会社関係者「大変ですよ、復旧は。年内に外観はなんとか恰好がつくとは思いますが……。バルコニーの修復がようやくそろそろ終わるところです。そのバルコニーやエントランス、共有部分はマンションの保険で修理できるんですが、各部屋の保険はそれぞれの入居者の対応になるので、私からは詳しくお答えできません。」

④「それに保険会社も今回みたいな爆発のケースにどう対応したらいいか困っているみたいです。警察官も

何回も来ましたが、『ここ 50 年でこんなこと一度もなかった』と書いていたぐらいですからね」

⑤ 幸い、マンションの躯体部分である柱や梁は無傷で済んだようだ。

「柱と梁が無事なら強度的に問題ないですが、床の修理も必要だし、復旧の方向性を会社も迷っているようです。生活していくうちにもおかしなところいろいろ出てきているので、もう毎日そこらじゅうで工事だらけですよ。」

⑥ 「水道や電気などのライフラインは一日か二日で復旧しましたが、それまではみなさんと近所の公民館に避難されていました。しかし、爆発した部屋のお隣りや上下の部屋にお住まいの方々は本当にかわいそうですよ。最初のころはドアが吹っ飛んだり、天井が落ちていたり、そのガレキをかきわけながらなんとか生活していた人もいました。」

⑦ 「もともと人気のマンションだったんですよ、利便性も良いし新しいし。だから分譲賃貸している人もいて『空き』なんかほとんどなかった。でもこうなるとどうなるか……。査定が終わらないと売るにも売れないし、調査会社が全部の調査をして施工の方法を考えて元に戻さないとね……。だからどうなるのかな、窓のサッシも取り替えないと住めない状態なんですからね」

⑧ 同マンションに住む 40 代の女性

「ウチは現場の部屋から離れているから被害も少ないけど、窓は外枠ごと壊されて、窓ガラスの代わりに板を張って養生してもらっていました。でも線路が近いから騒音がひどくて、全然寝れないですよ。

車もひどいもんだよ。古い車だから保険も大したのに加入してなかった。自費対応せざるを得ないから結局直してないよ。それでもフロントガラスが割れてなくてよかったわ。一番不安なのはマンションの資産価値だよ。ウチのマンションは駅から近いし新しい、それなりの値段で買った。でも今後どうなるのか……」

⑨ 現場から百メートル近く離れたマンションでも被害は甚大で、80 代の住民女性

「ウチのマンションはほぼ全部の窓ガラスが飛んできた破片で壊されて、なかには窓枠も壊された部屋もある。犯人は捕まったらしいけど、親族やあそこのマンションの関係者も誰も謝りにもこない。私はあの爆発以降、体調悪くてね、すぐに救急車で運んでもらったんだけど、今もまだすぐに具合が悪くなって寝込んでるんだよ。それだけ凄い爆発音だったし、今年は夏に大きな台風もきたから、ガタガタゆれて本当に怖かったんだ。保険は自分のを使うしかなくて、それで最近やっと審査が通ったところ。犯人に何を言ってやりたいかって？ 何でまわりを巻き込むのかね。本当に勘弁してほしい、早く元に戻してくれよ」

(取材・文／集英社オンライン編集部ニュース班)

---

## 火災

---

### 14. ■ 福岡市 不審火か？未明にマンション入り口横のゴミ置き場から出火 2024 年 12 月 5 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1597381?display=1>

#### 概要

①5日未明、福岡市東区のマンションで、ゴミ置き場に捨てられていたチラシやおむつなどが燃える火事がありました。

警察は、放火の疑いもあるとみて捜査を進めています。

5日午前3時ごろ、福岡市東区箱崎にあるマンションのゴミ置き場で、通行人から「火事を目撃した」などと警察に通報がありました。

②火は、ゴミ置き場に捨てられていたチラシやおむつなど、約1平方メートルを焼きましたが、駆け付けた消防によりおよそ30分後に消し止められ、けが人はいませんでした。付近に火の気が無いことから放火の疑いもあるとみて、火が出た原因を詳しく調べています。

### 13. ■ マンションのゴミ集積場で放火した疑い 住人の男（57）逮捕 TBS2024 年 12 月 10 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1606646?display=1>

#### 概要

①栃木県宇都宮市にあるマンションのゴミ集積場に置かれた紙などに火をつけたとして、住人の男が逮捕されました。現場付近では6日にもゴミ集積場で不審火があり、警察が関連を調べています。宇都宮市の無職（57）です。

②きのう午後2時すぎ、宇都宮市南大通りにあるマンション敷地内のゴミ集積場に置かれた紙などにライターで火をつけた疑いもたれています。容疑者はこのマンションに住んでいて、防犯カメラの捜査などから関与が浮上。調べに対し、容疑を認めているということです。

③このマンションの隣にあるマンションのゴミ集積場でも6日に不審火があり、警察は関連を調べています。

### 12. ■ 50 代位女性死亡…13 階建マンション最上階火事 2024 年 12 月 19 日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20241219\\_37925](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20241219_37925)

## 概要

①18日午後11時20分ごろ、名古屋市南区呼続1丁目の13階建てのマンションで「建物から焦げ臭いにおいがして、ベルが鳴っている」と、火元と別の部屋の住人から119番通報がありました。

②消防車など20台が出動して、火はおよそ2時間後に消し止められましたが、13階の1部屋が焼け、この部屋の住人とみられる50代くらいの女性が死亡。

また、住人とみられる10歳くらいの男の子も、煙を吸って病院に搬送されましたが軽傷です。

## 11. ■ マンションの一室で火事 高齢男性が死亡 横浜市西区 2024年12月16日

<https://nordot.app/1241314729967141473>

## 概要

①火事があったのは、横浜市西区平沼のマンションで今月16日午前9時半頃、4階の一室で白い煙が充満しているのを発見した警備員から119番通報がありました。

②火はおよそ30分後に消し止められましたが、この火事で居室内にあった布団の一部が燃え、この部屋から救出された80代男性の死亡が確認された。

## 10. ■ マンションベランダ部分火事男性1人遺体見つかる 北九州市 2024年12月7日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkb/1602841?display=1>

## 概要

①7日朝、北九州市八幡東区でマンションのベランダ部分が燃える火事があり、焼け跡から男性1人の遺体が見つかりました。焼けたベランダに出入りができる部屋に住む男性と連絡が取れなくなっています。

②7日午前6時半すぎ、八幡東区中央にある12階建てのマンションの近くにいた人から「マンションの上の方から煙が出ている」と消防に通報がありました。

火は、マンション5階の主にベランダ部分、およそ4平方メートルを焼き30分ほどで消し止められたということです。

## 9. ■ 横浜マンションで火災 88歳女性が意識不明の重体 TBSテレビ 2024年12月14日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1617494?display=1>

## 概要

①きょう昼ごろ、横浜市青葉区のマンションで火災が発生。

88歳の女性が1人、意識不明の重体です。

午前11時半すぎ、横浜市青葉区荏田町で「ドアが熱い部屋がある」とマンションの管理人から119番通報がありました。

②11階建てマンションの7階の1室から火が出て30分後に消し止められました。

消防が火元の部屋のドアを壊して中に入り、消火活動を実施。88歳の女性を1人救助しましたが、女性は意識不明の重体です。

## 8. ■ 大阪市阿倍野区の6階建て集合住宅火事 けが人は確認されず 読売 tv2024年12月7日

<https://news.ntv.co.jp/n/ytv/category/society/yt8b1578e64ddc45ab80d2da06d62d710d>

### 概要

①7日午後4時すぎ、大阪市阿倍野区の6階建ての集合住宅で火事がありました。午後5時現在、けが人は確認されていません。

近隣の住人から「6階が火事です」と消防に通報がありました。

②集合住宅は6階建てとみられ、消防車両11台が出動し、午後5時時点では部屋から黒い煙が上がっていて、消火活動が続いています

## 7. ■ マンション火災で87歳女性が病院搬送 千葉・白井市 2024年12月18日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000392425.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000392425.html)

### 概要

①18日午前9時半ごろ、千葉県白井市大山口にある5階建てマンションで「黒煙が出ている」と119番通報がありました。

3階の一室から火が出ていて、消防車など10台以上が出動し、現在も消火活動にあたっています。

②この部屋に住むとみられる87歳の女性が煙を吸って病院に搬送されました。

③白井市では今月4日から15日連続で乾燥注意報が発表されていて、今後も火の取扱いには注意が必要です。

#### 6. ■ マンションの 1 室でリビングの一部焼ける火事 遺体発見 95 歳女性 2024 年 12 月 13 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/1616874?display=1>

##### 概要

①13 日午後 6 時 40 分頃、仙台市青葉区小松島 4 丁目の「エクセレント小松島 4 号館」で火災報知器のベルがなっていると警察に通報がありました。

駆けつけた消防隊が、建物 2 階の 95 歳の無職、金井恵美子さんの部屋から煙が出ているのを発見し、ポンプ車など消防車両 12 台で消火にあたり、火は、約 1 時間半後に消し止められた。

②焼け跡から 1 人の身元不明の女性遺体が見つかりました。

#### 5. ■ 福岡市深夜のタワーマンション火災 料理の途中で火が出たと住人 2024 年 12 月 25 日

<https://news.ntv.co.jp/n/fbs/category/society/fs8eb48033aaf049238e942ead2153facf>

##### 概要

①25 日午前 0 時 20 分ごろ、福岡市早良区百道浜の 24 階建てのタワーマンションで「8 階から出火している 黒煙がある」と複数の住人から消防に通報がありました。

火は約 1 時間後に消し止められましたが、火元の部屋の台所の一部約 5 平方メートルが焼けました。

②火元の部屋に住む女性の無事は確認されていてケガ人はいませんでした。住人の女性は「料理をしている途中で 火が出た」と話しているということで、警察が火事の原因を調べています。

#### 4. ■ 朝の通勤時間帯にマンション一室火事 けが人なし 熊本 2024 年 12 月 17 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkk/1621095?display=1>

##### 概要

①12 月 17 日午前 8 時 20 分ごろ、熊本市中央区新町にある 8 階建てマンションで、近くに住む人から「6 階の部屋から煙が出ている」と 119 番通報がありました。

消防が駆け付け火は約 25 分後に消し止められましたが、部屋の床などの一部が焼けました。この火事によるけが人はいませんでした。

②火が出た部屋には 50 代の男性が 1 人で暮らしていましたが、当時、男性は仕事でいなかったということです。周辺はマンションなどが立ち並び通勤、通学の時間帯だったため一時騒然となりました。

### 3. ■北海道大学近くのマンションでスプリンクラーのポンプ破裂 HBC2024 年 12 月 23 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/a316292d547257e29c88d2b7ba451e4011bc517b>

#### 概要

①札幌市北区北 18 条西 4 丁目の 10 階建てのマンションで、23 日午後 2 時半ごろ、近くに住む人から「ボイラー室と思われるところが爆発したようだ」と消防に通報がありました。マンションのポンプ室にあるスプリンクラーのポンプが破裂し、その衝撃で、壁の一部が破損したとのこと。②マンションの住人「ずっと火災報知機が鳴っていて、エレベーターが止まっていたので非常階段で降りてきました」火災の発生はなく、この事故によるけが人もいません。（北海道放送）

### 2. ■入居率 94%なのにシャッター街に…防火壁巨大団地の現在 楽待新聞 2024 年 12 月 9 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/355865>

#### 概要

①「まるで巨大宇宙船のような団地だな」と私は思った。高さ 40 メートルの高層団地が、全長約 1.2 キロメートルにわたって配置されている。東京都墨田区にある「白髭東アパート」だ。大規模な団地が特異な構造をしているのは、団地そのものに「防火壁」の役割があるからだ。建設が行われた 1970 年代当時、周辺は木造住宅が密集しており、火災の被害が大きくなりやすいとの懸念があった。炎から住民を守るための工夫は随所に見られる。単なる「住まい」としての役割以上のものを抱えた白髭東アパートは、いま街にとってどのような存在なのか。実際に現地を訪れてみた。②白髭東アパートは、北千住から直線距離で南に約 2 キロメートル、隅田川の東岸に位置する。川に沿うような長い構造で、岸側は「白髭東公園」、東側には住宅街が広がる。最寄り駅は東武伊勢崎線の「鐘ヶ淵駅」だ。同駅は北千住と曳舟の間に位置し、両駅まで 5 分前後の所要時間である。ちなみに、都営バス（里 22）を利用すれば、亀戸駅から団地最寄りのバス停まで約 20 分で到着する。③白髭東アパートは、複数の建物が横に連なる構造だ。高さ 40 メートル・13 階建ての建物 18 棟から構成され、都営住宅の賃貸部分 11 棟（1607 戸）や駐車場棟、分譲棟、備蓄庫から成る。私が「巨大宇宙船のようだ」と感じたのは、その特徴的な配置にある。これは、団地自体が「防火壁」の役割を期待されているためだ。災害発生時には、周辺住民が川岸の白髭東公園に避難し、団地が防火壁となって、住宅街の大規模

火災から避難民を守る。白髭東公園は 8 万人を収容することが可能だ。

きっかけは、1964 年に発生したマグニチュード 7.5 の新潟地震だ。特に墨田区北部は、関東大震災以後に木造住宅が密集する傾向にあり、再び大きな地震があった際に、大規模な火災被害に見舞われる懸念があった。

④そこで、東京都は 1969 年に「江東防災 6 拠点構想」を策定し、「白髭東地区防災拠点」として再開発を計画したのだった。

1972 年に「白髭東地区再開発事業」として都市計画決定された後、1975 年に着工、1982 年に完成となった。施工面積は 27.6 ヘクタールとされている。

⑤実際に白髭東アパートを訪れると、団地の随所で火災から街を守るための仕掛けが見られた。

その 1 つが、居室のベランダ外側に設置されたシャッターだ。火災発生時には全居室のシャッターが下ろされ、ベランダと居室を火の手から守る仕組みになっている。住民に話を聞くと、自己の判断で自由に開け閉めすることはできず、災害時にのみ使われるという。「防災訓練を除いて、シャッターが閉じられたことは 1 度も無い」と高齢の住民は語る。

⑥他にも、放水銃が建物の東西両面の至るところに散見された。

遠目からは、戦艦に設置された対空砲のような見た目に見える。東側の放水銃は、シャッターが炎で熱くなるのを防ぐ目的があるようだ。先ほどの住民によると、こちらも訓練以外で使用されたことは無いという。団地の屋上には、オレンジ色の貯水タンクが設置されている。

⑦白髭東アパートは南北に長い団地だが、全棟を自由に行き来できるわけではない。平常時は一部が仕切られており、勝手に開けると警報が鳴る仕組みとなっている。

そして、何としてでも火を公園側に移さんとする意図があるのだろう、各棟の間に緑の鉄板が設置され、隙間が無いような構造になっている。

余談だが、通路は通常のマンションよりかなり広い印象を受けた。自転車を持ったままエレベーターに乗り、居室のそばに置く住民もいるようだ。

⑧白髭東アパートは墨田区堤通 2 丁目」に該当する。

団地には都営住宅だけでも約 1600 戸あり、墨田区の統計によると、今年 10 月時点で約 4000 人の住民を擁している。

一方で、団地の商店街は寂れていた。団地の北側に位置する「しらひげセンター商店会」はシャッター街となっており、食品スーパーの「まいばすけっと」やデイサービスのほか、飲食店が数店オープンしているだけだった。

⑨住民がたくさんいても店舗に活気がないのは、明確な理由があった。

都営住宅の特性上、住民には所得制限があり、団地に購買力の高い層が残らないのだ。都営住宅の賃料は 2 万～3 万円台が一般的だ。

現在は、単身者で約 190 万円、2 人世帯で 228 万円、3 人世帯で 266 万円という制限が設けられている（一般区分）。

長年、団地内で店舗を経営するオーナーは次のように嘆く。

「住民の高齢化が進んだ 20 年前から、商店街は衰退しました。過去には八百屋、スーパー、飲食店など、いろいろな業種が店を構えたものの、いかんせん需要が弱い。みんな、儲からないということですぐに撤退してしまいました」

現在は年金暮らしの世帯が多く、「商売あがったりだ」という。

店主の気持ちもよく分かるが、「収入の少ない方のためのセーフティネットとして、低廉な家賃で賃貸する公共住宅」という都営住宅の位置づけがある以上、住民の所得制限は仕方ないのだろう。

⑩9 月末時点で白鬚東アパートの空室率は 6.4%だという。

高齢化率や外国人比率までは聞けなかったが、堤通 2 丁目全体の数字では 65 歳以上が 1703 人居住しており、その高齢化率は 43%におよぶ。おそらく、白鬚東アパート内の高齢化率も同等程度に高いだろう。

⑪団地東側の住宅街は、1970 年代の開発当時とは異なり、マンションも多く建っている。かつての木造家屋が多かった状況に比べると、建物自体の防火性も大幅に向上しているはずだ。そう考えると、白鬚東アパートの「防火壁」としての重要性は低下しているとも言える。

しかし、セーフティネットとしての役割は大きい。

都営住宅の抽選倍率は、高級タワーマンションのように数十倍、数百倍になることもある。

⑫そして近年では、団地に新たな傾向が現れている。

先述の店舗オーナーによると、外国人を対象にしたような店舗がたびたび商店街に出店しているのだという。

筆者が団地内を歩いたときにも、外国人と思われる表札をちらほら見かけた。今後、日本における外国人労働者数は増えると考えられており、彼らの住まいとしても機能していくのかもしれない。白鬚東アパートの存在意義は、依然として大きいものと言える。

## 1. ■自治体のマンション防災対策 東京と埼玉で大きな格差 朝日 2024 年 10 月 24 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSBR2J8NSBRUTNB01YM.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

### 概要

①さいたま市や川口市など埼玉県南部では次々とマンション建設が進む。

新築マンション価格が高騰するなか、東京都心に比べれば価格は安く、都内から買い求め、県内に移り住む人は少なくない。

世帯数に占める分譲マンション戸数の割合を示す「マンション化率」をみると、埼玉県は 14%。東京都の 28%には及ばないが、全国有数の高さだ。

約 900 万人がマンションなどの共同住宅で暮らす東京都は、行政による「マンション防災」の取り組みが進んでいる。

②東京より生活費が安く、暮らしやすい。そんなイメージから埼玉に移住し、都内に通勤・通学する「埼玉都民」は多いですが、利点ばかりではないようです。

都は近年、「東京とどまるマンション普及促進事業」を始めた。在宅避難を念頭に置く「とどまるマンション」に登録すると、非常用発電機の設置費の補助を受けられる。1500 万円を上限に費用の半分を都が出す。防災備蓄資機材の購入でも最大 66 万円の補助を受けられる。都マンション課によると、9 月末現在で都内の 386 のマンション、戸数にすると計約 7 万戸が登録している。

③特徴は、分譲マンションだけでなく、賃貸マンションも対象にしていることだ。

埼玉県南部の市の防災担当者は「賃貸まで対象にしているとは……」と都の手厚い対応に驚く。

埼玉県内はどうかというと、直接的な費用の支援は多くない。県によると、マンションに特化した県独自の防災関係の助成制度はないという。県が取り組んでいるのは、マンションごとに「震災時活動マニュアル」を作ってもらうための手引き書の公開などだ。

④タワーマンションが多い川口市は「防災体制認定マンション」制度を設けている。

備蓄倉庫など防災体制の整備に積極的な分譲マンションに市が「お墨付き」を与える仕組みで、資産価値の向上が期待されるが、認定されたマンションはまだ二つ。市の担当者は「発電機など機材整備にお金がかかるのが、ネックになっている」と話す。

⑤川口市にある 10 階建て、108 世帯が入居するマンションでは今月 13 日、毎年恒例の防災訓練が開かれた。災害時に物資を上階にあげるリフトが稼働するかを確認したり、アルファ米を使った炊き出しをしたりした。マンションの自治会長、臨海美和さん（70）によると、このマンションには防災用の井戸があるが、掘削費は自治会で負担したという。「防災対策は必要だが、なかなか経済的には厳しい」

臨海さんは市内にあるマンション住民どうして交流や意見交換をする組織「川口市マンションコミュニティ連絡協議会」の会長も務める。「協議会でアンケートをすると、『防災』はいつも課題の上位にあがり、危機感はある」と話す。

⑥埼玉県の税収は東京都には遠く及ばず、マンション防災のための公的支援は期待しづらい。

県危機管理課は「知事会などを通じて、防災関係の支援を要望している」という。

石破茂首相は「防災庁」の設置を提唱している。

自治体間の「防災力格差」をどう是正するのか。それはひとえに国の役割だ。

⑦《東京都＝東京とどまるマンション普及促進事業》

- ・登録すると、非常用発電機の設置費用の半額を補助（限度額 1500 万円）
- ・共有で炊き出し器などを購入する際、設置費用の 3 分の 2 を補助（限度額 66 万円）
- ・分譲マンションだけでなく、賃貸マンション所有者も対象とする

《港区》

- ・高層住宅の防災資器材の設置費用を助成（約 9 千万円）

《品川区》

- ・在宅避難促進のため、区内全世帯に1人あたり20個の携帯トイレを配布（5億3千万円）

---

## 防災

---

### 1. ■ 令和 6 年度 UR ひと・まち・くらしシンポジウム」開催レポート 2024 年 12 月

[https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform\\_01441/](https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_01441/)

#### 概要

①2024 年 10 月 31 日 UR 都市機構が主催する「令和 6 年度 UR ひと・まち・くらしシンポジウム」が開催され、「防災とまちづくり」をテーマに、識者による基調講演やパネルディスカッションが行われた。

UR 都市機構のノウハウの還元とともに、地域での実践者たちの事例を共有することで、「防災まちづくり」をますます広げ強化していくことを目的として行われた本シンポジウムをレポートする。

②基調講演は東京大学生産技術研究所教授の加藤孝明さん。

防災を基軸とした総合的な地域づくりを目指して研究活動を行っている。

最初に、「これからの時代」というテーマでのお話があった。「大きな船は急に曲がれない」という“慣性の法則”について説明した。「よく『失われた 30 年』と言われますが、日本社会には現在右肩上がりの時代からの予測とは異なる現実、つまりギャップが存在します。このギャップに苦しめられてきたのが日本社会とも言えますが、ギャップを埋めるためには 2 つの方法があります。1 つは『根本に立ち戻って考えること』。

今の社会の現実をしっかりと受け止めて考える姿勢が大事です。もう 1 つは、ある種の『素人感覚』が大事だと思います。専門家はつい昔のことを参照してしまいがちですが、むしろ素人の方が現実的なところから考えられるのではないのでしょうか」（加藤さん）

③そして、現実を見ると「お金も人も足りない。地方分権で仕事は増える」という状況にある。自治体のみでは、首が回らなくなってしまうのだ。そこで、加藤さんは「市民の力を活用する共助」と「一政策多目的」が大事だと言う。たとえば一つの政策が、教育と防災両方の性質を兼ねるような考え方が、今後ますます重要になってくる。

④次に、「防災における『まちづくり・都市計画』の潜在力」について、加藤さんは都市が抱えるリスクは次の 3 つがあると言う。

都市が抱えるリスクとして挙げられるのは、「A ハザードと市街地の分布の重なり」「B 集積（量）」「C 脆弱性（街の質）」だ。

たとえば、ハザードがあるようなところに市街地が存在していること（A）。そこに一定以上の集積があるとリスクになり得る（B）。そして、災害に脆弱な街（C）。この 3 つが揃ってはじめてリスクになるという考え方だ。

「仮に壊れやすくて、回復力が高いレベルであれば必ずしも脆弱ではありません。ハード・ソフト両方の面から、ABC をコントロールすることで、土地が抱える自然災害リスクをコントロールすることができます」（加

藤さん)

⑤また、加藤さんは「復興と防災をトータルで考える」ことが大事だと語る。

「災害が起こると復興できない」のが現代のデフォルトで、多くの地域は被災すると復興できないと考えておいた方がいいという。

⑥そんな時代に、復興できるようにするためには 3 つのポイントがある。

(1)復旧・復興できるレベルに被害を抑止すること

(2)速やか、かつ円滑な復旧・復興

(3)災害後の社会経済状況への適応（先取り適応）

まずは、復旧・復興できるレベルにまで被害を抑えること。そして、復興の速度があまりに遅いと、また復興できないラインに乗ってしまうため、スピードも大事だ。最後に、「元に戻る」のではなく、災害後の社会経済状況に適応できるような姿を将来像にすることが大事だという。

ここで加藤さんは、映画『フラガール』の舞台となった常磐炭鉱を例に挙げた。常磐炭鉱は閉山の 10 年前に常磐ハワイアンセンターを作り、見事「炭鉱のまち」から「リゾートのまち」に変身したのだ。つまり、以前のまの姿に復活することを目指すのではなく、「変われる力」が興には大事だという。

⑦過疎地での防災とまちづくりの成功事例として、徳島県美波町町長の影治信良さんの発表からスタートした。

美波町は四国の東南部に位置し、人口約 5,700 人、高齢化率 49%の過疎地だ。南海トラフ地震が起きれば、最大津波高は徳島県最大の数値となる 20.9 メートル、人的被害は 30%と予測されている。これに対し、美波町ではこれまでに避難困難地に避難タワーを 3 つ建設する、こども園を高台に移動するなどの取り組みを行ってきた。

また、沿岸部にあった 2 つの病院の統合再編にも取り組んだ。1 つは津波が届かない高台に移転し、災害病院としての機能も備え、もう 1 つは場所を変えず、津波を流すピロティ方式を取り入れて改装した。

⑧また、ウミガメを見られる美波町では UR 都市機構と連携し、「うみがめラボ」というサテライトオフィスを作り、県下最大の 32 社が入っている。

サテライトオフィスに入った若い人が消防庁が開催した出初式に参加するなど、県外から来た人も美波町の防災に関わっている姿が見られた。

また、オフィスを地域にも公開する形で子ども向けの食育イベントを行うなど、普段からまちづくりのきっかけとなる場所として活用している。

「サテライトオフィス『うみがめラボ』は、さまざまな人々とつながることによって、災害や人災などからまちを守ろうという意味もあります。県外から来た方も、地元の方にも喜んでいただいています」

⑨静岡県伊豆市市長の菊地豊さん、伊豆市内にある土肥温泉旅館協同組合理事長の野毛貴登さんからのお話があった。

伊豆市は宿泊業や飲食業などの観光業が 42%を占める主要産業となっている。しかし、南海トラフ地震が起きれば、津波は最大 10 メートルに達するという予測が出ており、土肥地区は全国ではじめて津波

防災特別警戒区域「オレンジゾーン」の指定を受けた。「なんとも恐怖をあおる字面で、我々観光業に携わる者としては大きな打撃を受ける指定です。そこで、風評被害を少しでも避けるべく愛称を募集し、『海のまち安全創出エリア』と名付けました」（野毛さん）

また、土肥温泉旅館協同組合は、災害時に旅館を避難所として利用できるよう 2020 年に伊豆市と協定を結んだ。さらに、津波への対策として津波避難タワーと商業施設を合わせた「テラスオレンジトイ」が 2024 年 7 月にオープン。平時は物販の販売やカフェ、レストランなどが利用できる商業施設となっているが、海拔約 16 メートルの上部は緊急時の避難場所になる。「観光」と「防災」という異質なコンテンツを融合させた形だ。

「私が市長に就任した際、伊豆半島沿岸を車でぐるっと回ったんです。津波に備え、防潮堤が整備されている地域が多かった一方、土肥だけ無防備な状態でした。最初は防潮堤を作ることを提案していましたが、加藤教授の提案も受け、避難タワー『テラスオレンジトイ』を作りました」（菊地市長）

⑦UR 都市機構・災害対策支援部長の山下昌宏さんから事例紹介があった。

UR 都市機構では災害公営住宅の支援も行っているが、被災した人々は抽選で入ってくるため、もともとの地域コミュニティが継承されにくいという課題があった。そこで、3 ステップにわけてコミュニティ形成の支援を開始。

- (1)入居前に顔合わせをし
  - (2)サークルを立ち上げて交流の促進をはかる、
  - (3)そのなかでキーパーソンを見つけ、自治組織を作る、
- という流れだ。

「コミュニティのことを考えたときに、人とのつながりが一番大事だと思いました。コミュニティの再生には地域のお祭りも有効です。その地域の人々が誇れる空間を作っていく、という考え方ですね」

⑧「よく言われているように、防災は『自助 7 割・共助 2 割・公助 1 割』なんですね。自助の割合が強いものの、ハードを作ったり、皆さんに啓蒙していったりすることはこれからも続けていきたいです。高台や避難ビルの整備はこれからも続けていきます」（影治町長）

⑨「耐震のことを話すと、よく地元のおじいちゃんおばあちゃんは『私は死んでもいいから放っという』と言うんですよ。でも、災害発生時の最初の 3 日間が非常に重要で、建物が倒壊して、住人が見つからなければ自衛隊や消防が捜索しないといけないわけです。もし全員生き残ってくれたら、この捜索が不要になる。だから、『みんなが生き残るだけで地域のお役に立てるんですよ』と伝えています」（菊地市長）

⑩「土肥には津波の浸水区域よりもさらに高い旅館が 8 軒あります。避難訓練も行っており、地震が起きたときにここを高所避難所として使えばいいということは、地域の人々、お年寄りまで知っているわけです。観光の地であるからこそ、地域の人を守っていくという意識は各旅館で自覚しているので、引き続き対策をしていきたいと思っています」（野毛さん）

⑪「単純に『ドローンや衛星を活用すればいいんじゃないか』と思ったこともあるのですが、技術的に難しいところがあるようです。それよりも、やはり日頃からの地域の連携が大事です。地元の企業や市民の人々が

あらかじめ議論しておくことが、防災において非常に重要だと思います」(山下さん)

(取材ライター中谷秋絵 2024年12月25日)

---

## 行政の動き

---

### 5. ■ マンション管理会社による清掃・修繕の自社発注、事前説明義務づけ 2024 年 12 月 20 日 <https://digital.asahi.com/articles/ASSDN2HGXSDNULFA006M.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①管理組合の運営を管理会社に委託する分譲マンションについて、国土交通省は 20 日、事業者が自社やグループ内の企業に清掃や修繕などの業務を発注する際、住民や所有者への事前説明を義務づける方針を示した。住民らが割高な費用負担を迫られる例があり、改善をめざす。

②とりまとめ案では、「マンション管理の主体は住民や所有者から構成される管理組合であり、管理者の選任や業務の監督を適正に行うことができる環境整備が重要だ」と明記。

その上で、管理会社が利益相反のおそれが高い行為を行おうとする際には住民らへの事前説明を義務づけるべきだ、とした。

③第三者管理に対応する規定は現行法にない。

国土交通省は 6 月、業務を監視する「監事」を管理組合に設置するよう管理指針を改定し、税理士やマンション管理士などの専門家から選ぶよう求めた。より実効性を高めるため、法改正に踏み切る。

④とりまとめ案では、マンションの適正管理についても検討した。管理水準の高いマンションの資産価値を評価するため、修繕積立金の額や修繕工事の履歴などを公表する仕組みづくりを検討すべきだとした。

### 4. ■ 2025 年度の税制改正大綱が決定、不動産投資への影響は？ 2024 年 12 月 20 日 [https://www.rakumachi.jp/news/column/358241?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/358241?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiid=newsMailMagazineClick)

#### 概要

①自民・公明の両党は 20 日、税制改正の基本方針を示す 2025 年度の「税制改正大綱」を発表した。

不動産関連では、老朽化した分譲マンションの解体や全面改修時にかかる税金の非課税措置などが盛り込まれた。

②大野晃男税理士に聞いた。

### 【老朽化マンション対策】

解体後の敷地の売却などにかかる法人税や事業所税を非課税にする方針が示された。

マンション除去組合（仮称）、マンション再生組合（仮称）、マンション等売却組合（仮称）などを対象に、これらの組合を公益法人とみなして、収益事業以外による所得にかかる税金を非課税にするというもの。

公益法人とみなされることで、宗教法人や学校法人と同じような扱いとなり、収益事業にかかる所得のみが課税される。

「マンション建て替え等の円滑化に関する法律」の改正を前提としており、区分マンションの所有者に具体的にどのような影響が出るかは、今後の法改正が注目される。（楽待新聞編集部）

### 3. ■ 老朽マンション減税拡充へ 全面改修や解体の負担軽減 共同 2024年12月1日

<https://nordot.app/1235845183105106235>

#### 概要

①政府、与党は1日、老朽化した分譲マンションの改修時に生じる税負担の一部を軽減する方向で調整に入った。

住民ら所有者でつくる組合を対象として、現在は建て替え時に適用している減税措置を、全面改修や解体による敷地売却にも広げる。全国各地で老朽マンションの急増が見込まれる中、所有者らの負担を和らげ、再生に向けた対応策への合意形成を促す狙いがある。

②月内に取りまとめる2025年度の税制改正大綱への明記を目指す。

住民の高齢化などで多くの空室を抱えた老朽マンションの出現も懸念されており、減税制度の周知や活用が進むかどうか課題となりそう。

③新たな税優遇は、改修で増えた部屋や解体後の敷地の売却益にかかる法人税や事業税などを非課税にする内容。マンション改修などを担う組合の事業が対象で、その他の収益事業は課税される。

④現行の建て替え時の税優遇では明確な築年数による区別はなく、耐震性不足など複数要件を満たした物件が対象。

こうした制度を軸に、今後詳細を詰める。税優遇に期限を設けない恒久措置とすることも検討している。

### 2. ■ 盛岡市景観形成推進委員会が市に意見書提出 LIGARE 編集部 2024年12月23日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/ibc/1634798?display=1>

#### 概要

①盛岡市で新たなマンション建設などにより景観が損なわれることに市民から不安の声が上がっているなどとして、デザイナーや建築士などで作る審議会が、まちづくりに関する意見書を市の審議会の一つ「盛岡市景観形成推進委員会」に提出した。

23日は金沢滋委員長が市役所を訪れ、内舘茂市長に意見書を手渡しました。

1984年の審議会の設置以来、意見書の提出はこれが初めてです。

②意見書では、寺院などが集中する歴史的な地区などにマンションなどを建設する場合に、住民も交えた話し合いの場を設けることなどを提言しました。

市は審議会の提言を受けて、2024年度中に市議会でも今後のまちづくりに関する方針を示す予定です。

## 1. ■ 歴史ある景観守るルール制定へ 高層マンション建設契機に盛岡市 2024年12月2日

[https://www.fnn.jp/articles/MIT/796018#google\\_vignette](https://www.fnn.jp/articles/MIT/796018#google_vignette)

### 概要

①盛岡市の内舘茂市長は12月2日今後は住民と協議した上で建築物の高さなどを制限できるルールを制定する方針を示しました。「地域が一体となって紺屋町らしいまちづくりを進めていけるように少し時間がかかるかもしれないが盛岡市も一緒になって進んでいきたい」

②市がまちづくりのルール制定に取り組むきっかけとなったのは2024年の春から東京の不動産会社が盛岡市紺屋町に建設を進めている高さ43メートルのマンションでした。

その建設により歴史ある街の景観が損なわれる懸念があるとして市民有志がビルの高さを制限するなどの条例の制定を求める要望書を市に出したのです。

③会見で内舘市長は今回のマンションは対象外であるものの今後紺屋町の住民と協議した上で建築物の高さや色などを制限できるルールづくりを2025年度を目標に進める方針を示しました。

また紺屋町を含む中心市街地の高さ10メートル以上の建築物の開発について住民と事業者・市が事前に調整できる仕組みを作るための条例についても2025年度を目標に整備するとしています。

(岩手めんこいテレビ)

---

## 管理

---

### 4. ■ マンション管理の悩み共有へ組合連携 浜松で会合 静岡新聞 2024年12月23日

<https://news.at-s.com/article/1622065>

#### 概要

① 11月中旬、浜松市内のマンション管理組合の役員や経験者ら8人が集まった。

築40年以上のマンションの役員を務める男性は「長年のついで修繕費の積み立てが少ないことが分かった。値上げを考えている」と打ち明け、各組合の状況を尋ねた。

②連絡会の母体は2022年4月、「マンションは自分たちで守ろう」「管理会社に丸投げはしない」と有志が集まり、理事長会として発足した。

マンション管理士を招いた勉強会も開いて参加組合を増やし、今夏に現在の名称になった。

11組合で構成し、2カ月に一度のペースで会合を開催。設備の修繕や住民の無関心などさまざまな話題を扱う。

③この日の会合では、遠州鉄道沿線に建つマンションの組合役員の女性が「機械式駐車場の存続か廃止を検討しているのに、総会への出席が数人しかいなかった」と相談。

マンション管理組合の元理事長の森本会長たち役員経験者が、アンケートの実施や防災訓練などを通じてコミュニケーションを強化した体験を紹介しながら、住民の関心を高める方法を助言した。

④森本会長は「活動を始めて2年半。情報交換しながら愚痴も話せる場になっている」と話す。

今年3月に同区の高層マンション「ハイレジデンス浜松」の理事長に就いたばかりの笠井達司さん（34）は「他の組合の取り組みを参考にしながら住民が興味を持てる運営をしたい」と語った。

### 3. ■ いまマンションで起こる新たな異変…管理会社低レベル人材が露呈 2024年12月19日

<https://gendai.media/articles/-/142837>

#### 概要

①働き手の人手不足が社会問題となっている現在。

マンション管理会社には、すでに数年前からその兆候が表れていました。それでも今までは、スキルや経験を生かせる同業他社への転職を希望する例が多く、業界内を回遊魚のようにぐるぐる廻るので、現在ほど深刻な状況ではありませんでした。

②ところが最近、若いフロント社員の離職率が高く、そのほとんどが土日祝日が休み、残業もない会社

への転職や、年収アップが期待できる建築・不動産などの他業種に転職する傾向が多くなっています。人手不足が理由で管理会社から突然契約を打ち切られるマンションも多くその相談が件数もどんどん増えてきました。

③大手ではある程度作業が分担されていますが、中小の管理会社は漏水事故などの一時対応から業者の手配、保険の申請、理事会資料の作成、理事会の会場の手配、設営、出席、議事録素案の作成、居住者のクレームの対応など、昼ごはんを食べることもできない日も多くあるといえます。

先日「せっかくマンション管理組合の理事と信頼関係ができて、一年更新なのでまた一から関係を築かないといけない。毎年繰り返されるし、理事長と相性が悪いと一気にやる気をなくする」とフロント社員が漏らしていました。

④そしてこの人材不足の結果、住民にも直結する思わぬ弊害が起こっています。

都内にある築 15 年で 500 戸ほどのタワーマンションの理事に選任された B さんからこんな相談がありました。

「来期の理事候補者に B さんが抽選で当たったので今度の総会に理事候補者として上程する」という管理会社の 40 代フロント社員からの電話連絡でした。B さんのマンションは、役員のみ手不足を補うため「理事は組合員及び組合員と同居する一親等又は配偶者から選任する」という組合員の家族も役員になれるという管理規約を設けています。妻と成人した息子と同居する B さんは電話口で、「誰が理事になるかを家族で話し合っ決めてるので少し時間が欲しい」と答えたところ、フロント社員は「B さんが総会で理事として承認されれば、息子さんや奥さんが理事会に理事として出席できるのでご心配には及びません。どこのマンションでもご主人の代わりに奥さんや家族が理事として出席しているので問題ありません」といいます。

⑤じつはこの「家族が B さんの代理で理事会に出席できる」という説明は大きな間違いです。

マンション理事は、家族であれば“代理でいい”というわけにはいきません。それどころか大きなトラブルや有罪に発展する場合があります。管理規約の解釈では、総会議案書に B さんの氏名で上程して総会で承認された場合、たとえ家族であっても、本人以外の妻や息子が理事として理事会に出席する資格はありません。

その理由を例えるならば、国会議員が選挙で当選しても、家族には議員資格がないので国会に出席できないのと同じです。

それを無視して、承認も受けていない妻や息子が理事として理事会に出席すれば、資格のないものが業務を行っているとみなされて、最悪の場合は「無効だ！」と声を荒げる住民のクレームやトラブルにつながります。そういった例もこれまで多く見てきました。

⑥仮に B さんの代理で奥さんが理事会の議長を行い、議事録の署名押印欄に B さんの氏名で代筆、押印すれば、有印私文書偽造罪になる可能性があります。

また、理事長は裁判の時に原告になることが管理規約に規定されています。その場合にも、総会で選任された人物ではない者が理事長（議長）を務めていたとなれば、原告適格者ではないことになります。

⑦ Bさんはそのこともフロント社員に伝えましたが、「どこのマンションもやっているのに気にしないでください」の一点張り。これ以上自分の意見を主張すると、理事会や管理会社にクレーム扱いされそうなので、理事会の意見に従うことを伝えて電話を切りました。

数日後、理事会の確認事項として「家族の誰でも理事になれるように総会の議案書には、役員候補者の苗字だけ記載して名前は入れないことにしました」という回答が B さんの留守電に残されていました。役員候補者の苗字だけ記載した場合、理事候補者が特定されないで議案が無効になる可能性があり、これには B さんもあきれればかりでした。

⑧じつはこのフロント社員は、以前も管理費の払出し請求書に銀行届出印を押印する際にも、「何の費用で何の科目なのか」と確認しても「よくわかりません」と応える始末。

マンション共用部分を理事会で自主点検した際には「このマンションの地下の機械式駐車場や給水設備、排水設備、エレベータの機械室を初めて見て勉強になりました」という感想を述べ、担当物件の共用部設備の状態さえもまったく把握していませんでした。

このフロント社員の職務怠慢を上司に指摘すると、「彼のモチベーションの水準が弊社のフロント社員の水準だと思わないでください」とは言うものの、教育の必要性は理解しているが、厳しくすれば辞めてしまうかもしれないし、辞めてしまうと後任がなかなか見つからず管理組合に迷惑かかる、と言いたげな様子で B さんに愚痴をこぼしていたそうです。

⑨ Bさんのマンションの管理会社は、常にランキング 10 位以内に入る大手デベロッパーのグループ会社でそのフロント社員は、管理業務主任者とマンション管理士の資格も持っているといいます。彼は素直でよい性格なので、仕事ができるフロント社員がなるように期待を込めて接していきたいと B さんは言っていました。人手不足が深刻化するなか、辞められたら困るので言いたいことも言えず、顧客のサービスより従業員ファーストを優先する企業では、満足な教育ができていない状態で現場に送り出すので仕事ができないフロント社員の不満に関する相談が増えています。そのため定年をむかえるフロント社員に無理に頼み込んで定年延長して若手フロントの教育係として再雇用する管理会社も多くなっています。

マンション生活を快適に過ごすには、管理会社のサービスに 100%お任せではなく、あなたもそのサービスの一翼を担う気持ちでマンションに住み続けることが大切です。(松本 洋 ゲンダイ)

## 2. ■外部専門家管理 新築マンションで増加 元々は「老老」対策 2024 年 12 月 7 日

[https://www.kyodo.co.jp/news/2024-12-07\\_3898332/](https://www.kyodo.co.jp/news/2024-12-07_3898332/)

### 概要

①近年、「マンションの二つの老い」の問題が顕在化している。

マンションの「高経年化」により、解決すべき管理の課題が増えて判断が高度化する一方で、区分所有者の「高年齢化」により、理事会の担い手不足に悩まされている。管理組合が機能不全に陥ることを回

避するために、国土交通省は、監事や理事長などの役職を外部の専門家に委託する方法などを検討し、2016年に「マンション標準管理規約」の改正などを行ったうえで、17年に「外部専門家の活用ガイドライン」を策定した。

②国土交通省が想定した外部管理の方法は、次の3パターンだ。

- 1.理事会役員外部専門家型（理事会あり）
- 2.外部管理者理事会監督型（理事会あり）
- 3.外部管理者総会監督型（理事会なし）

③実は、当初、国土交通省が想定していた「外部専門家」とは、マンション管理士や弁護士などで、管理組合からマンションの管理業務を受託している管理会社は想定外だった。

管理組合側の負担を軽減することと併せて、専門知識の面で管理会社と対等な関係を築くという考え方だった。

管理会社という新たな外部専門家に対応するために、国土交通省では、23年に「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」を設置し、実態の把握と課題の解決に乗り出した。

新たに策定された「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」では、まず、外部管理者方式の中でも、管理会社が外部管理者になる場合を「管理業者管理者方式」と呼んでいる。

④ ■「管理業者管理者方式」の場合のガイドラインの一例

- ・通常の管理業務を受託する場合（管理業務）と管理組合の管理者に就任する場合（管理者業務）で、それぞれ委託契約書を分ける。
- ・管理者の権限を管理者業務の委託契約書で明確にすることが望ましい。
- ・管理業務と管理者の担当者をそれぞれ分ける。
- ・管理者の任期は原則1年程度とする（毎年開催する総会で継続・不再任などの決議を行う）ことが望ましい。
- ・管理規約には、管理者として管理会社などの固有名詞を記載しないことが望ましい。
- ・利益相反を防止するために、総会で承認を得た金額以上の支出や関連企業との取引については、総会で承認を得る。

加えて、新築マンションの場合は、マンションを購入した後で管理業者管理者方式だと分かっても遅いので、検討している期間に、指定の情報提供項目について詳しい説明をすることを求めている。

⑤既存の二つの老いを課題とするマンションの場合と、新築の分譲マンションの場合では、そのメリットとデメリットの比重も異なるだろう。理事会の担い手不足に悩むマンションには、実績のある管理会社が管理者を代行してくれることのメリットは大きい。それまでに理事会を担ったり総会を繰り返したりした経験があるので、管理組合が管理会社を監視する機能も期待しやすい。

⑥一方、新築マンションの場合は、区分所有者もマンションもまだ老いてはいない。築後10年以内であれば、管理に関する高度な判断を要する事項も少ない。

この間に、区分所有者の多くが理事会を経験することで、運営ノウハウが蓄積することにつながる。しかし、

いきなり「総会」のみで判断を求められることになるので、管理に関する知識やノウハウが蓄積されないというデメリットの比重が大きくなる可能性もある。

とはいえ、共働きの当たり前になり、`タイプ、`が重視される時代になったいま、新築分譲時の宣伝文句の根底にあるように、「理事会の役員から解放される状況はとても良い」のかもしれない。

⑦筆者が気になっているのは、管理会社が既存のマンションで「管理業者管理者方式」の導入を図ることよりも、新築マンションで積極的にこれを採用していることだ。

新築ならば、売主の判断で簡単に導入することができる。系列の管理会社にとっては、管理組合の理事会に頻繁に出席することもなく、機動的に運営ができるので効率的だ。その上、管理者業務についての収益が見込める。こうしたさまざまなメリットがあるから推し進めているのだろう。

かたや新築マンションを購入する人たちは、予算や立地、間取りなどの条件が優先されて、加入することになる管理組合の管理方式について深く考えることなく、購入を決めてしまうということになるだろう。

⑧もっと気になるのは、多額の費用が使われる大規模修繕工事だ。

ガイドラインでは、「修繕委員会を主体として検討するのが望ましく、修繕委員会は、複数の区分所有者及び監事から構成することが望ましい」としている。しかし、管理会社にお任せで、管理の知識やノウハウが十分ではない区分所有者が、積極的に修繕委員会に応募するかには疑問が残る。

⑨こうしたことから、「管理業者管理者方式」を採用する新築マンションには、管理会社が区分所有者に対して、さまざまな手当てをすることを期待する。

まずは、コミュニティー形成のための仕組みの構築だ。

次に、管理に関する十分な情報の提供。

ほかにも、決定経緯の公開や区分所有者が管理に関する疑問や意見を言える場づくりなど。

⑩筆者が管理会社に期待することは以下である。

- ・区分所有者の意見が吸い上げられる仕組み
- ・疑問を持った時に情報が公開される仕組み
- ・管理の決定事項をどういった基準で決めたか分かる仕組み
- ・当事者意識が醸成される仕組みーなど

一方、「管理業者管理者方式」のマンションの区分所有者には、ガイドラインに即しているかチェックすることを望みたい。

管理者を変更するハードルは意外と高い。

軽く考えていたが、こんなことだと思っていたいなかったということのないようにしてほしい。（Kyodo Weekly 2024年12月2日号 山本 久美子）

## 1. ■ 管理委託費の値上げが組み込まれている？ 廣田信子 2024年12月2日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12877145776.html>

## 概要

①管理会社に支払う管理委託費の値上げ要求が管理組合運営に大きな影響を与えています。

一番大きいのが、若手社員の人材確保に苦労していることだと言います。

新規採用がなかなか大変で、やっと入社した新人の離職率も高くなっているのです。今、土日も管理組合の理事会等に出席しなければならない業種は嫌がられます。

②一方、管理受託マンションは、築年数は30年を超え、維持管理にお金がかかり、高齢化が進み居住者の過半数が65歳以上というケースもあります。管理組合運営に必要な事務管理の労力がどんどん増えていきます。そんな状況で、民間企業ですから生き残っていくために対策を考えることが不可決になります。

③さらに管理員等の現場人件費も、最低賃金の上昇で、どんどん厳しくなります。

それなのに採用が難しくなっているのです。2014年、国の施策で65歳まで雇用が延長になったことで、管理員等の応募数が激減してしまったのです。

④そんな状況で、ある管理会社が、委託費の採算性や手離れが悪いマンションなどを選別して管理委託契約を終了するという思い切った手段に出ました。減額要求やリプレース防衛にエネルギーを使うのをやめたのです。その状況を見て、多くの管理会社が管理組合に値上げ要求をして、それが認められなかったら解約もありという状況をスタートさせました。これらの流れが管理業者管理者方式に繋がっています。

⑤でも、管理委託費の値上げが管理者である管理会社の都合でできるのかという話になります。そうしたら、新築からの管理業者管理者方式だと5年ごとに管理費も修繕積立金も値上げすることが管理規約に書かれていると言うのです。

⑥理事会方式だと、管理会社から値上げ事情の説明をしても、理事会は、状況を知った上で、できる努力をし、組合員に納得してもらうことが必要です。

管理会社と良好な関係を構築していくためにも必要なのです。知らないうちに規約に書かれていて、その通りに管理費を上げ、苦労することなく管理委託費の値上げができるということで管理会社と良好な関係が果たして続くのでしょうか。

---

## タワマン

---

### 8. ■京都市直面「景観」「経済」のジレンマ！ タワマン、本当に必要？ 2024年12月22日

<https://merkmal-biz.jp/post/81904>

#### 概要

①京都市では 2007（平成 19）年から新しい景観政策が施行され、建物の高さ制限は 10m から 31m の 6 段階に分けられ、地域ごとの特性に応じた適用が行われている。

例えば、四条河原町や四条烏丸のような幹線道路沿いでは、最大 31m（約 10 階建て相当）の高さが許可されているが、鴨川沿いや川端通などの町屋が残る旧市街地では、建物の高さは 15m（4～5 階建て相当）に制限されている。

厳しい規制に対して、都市活性化を求める声が高まり、規制緩和の必要性が次第に明らかになった。これを受け、京都市は 2023 年 4 月から都市計画の見直しを行い、一部の地域で高さ制限を大幅に緩和することを決定した。

②具体的には、JR 京都駅南側の大通り沿いでは、従来の 20～25m から 31m に高さ制限を引き上げ、外環状線沿いでは制限を撤廃。

また、JR 山科駅周辺の大通り沿いでは、1 階を店舗にするなどの条件を満たすことで高さ制限を撤廃することとなった。

さらに、南部の工業地域では、建物の容積率が 400%から最大 1000%に拡大されることになった。

③景観政策の見直しに踏み切った背景には、京都市が抱える深刻な経済問題がある。

規制によってマンションやオフィスの供給が制限され、若い世代を中心に人口流出が進んでいる。特に隣接する滋賀県大津市では、マンションの坪単価が「京都市の半額程度」と安価で、子育て世代に人気が集まっている。

④もともと京都市は都市規模に比べて深刻な財政難に悩んでおり、その一因は人口構成にある。

京都市には年間数千万人の観光客が訪れるが、住民税を支払うことはない。また、人口の約 1 割を占める学生も、住所を登録していないため住民税の課税対象にはならない。さらに、京都を代表する寺社仏閣は「固定資産税の対象外」となっており、観光や学問という京都市の特徴的な資源が、税収には必ずしも結びついていないのが現状だ。

⑤このような状況は、京都市の税収にも深刻な影響を与えている。

京都市の市税収入は、他の政令指定都市に比べて大幅に少ない。2019 年度のデータによると、政令指定都市の市民一人当たりの市税収入は平均 21 万 5504 円だが、京都市は 20 万 8353 円で、「3.3%」少ない。この差は、京都市の人口約 147 万人を考慮すると、年間で 105 億円もの税収が少

ないことを意味する。

京都市の税収構造は、

・個人市民税：38.4%

・固定資産税：35.1%

が市税収入の7割以上を占めている。

そのため、住宅やオフィスの建設が制限されると、市の税収も大きく減少せざるを得ない。

現在の厳しい景観規制は、京都らしさを維持しながらも、市民サービスを支えるための税収確保に対する大きな障害となっているのである。

⑥一方で、規制緩和に対しては強い反対の声も存在する。

例えば、2022年11月に規制緩和が議論された際、京都弁護士会は「この都市計画の変更により、他都市でよく見られるようなタワーマンションの建設が可能となり、京都の独自性が失われるのは時間の問題である」とする意見書を提出し、見直しに強く反対した。

⑦景観規制の緩和が京都の歴史的価値を損なうのではないかという懸念は理解できるが、京都市が“千年の都”として今後も発展し続けるためには、現在進められている規制緩和が不可欠な選択だといえる。

その理由は、京都が単なる観光地ではなく、実際に多くの市民が暮らしている「生活都市」であることにある。これまでの厳しい景観保護政策は、住宅供給を大きく制限し、その結果、一般市民が京都に住むことが困難になってしまった。

⑧特に近年、不動産価格が高騰し、京都の住宅を購入できるのは主に海外や市外の富裕層に限られている。彼らは別荘として住宅を利用することが多く、住民登録をしないため、住民税は納めず、固定資産税のみが支払われている。こうした状況は、京都が“住まう街”としての機能を弱めていることを意味している。

京都の持続的な発展には、実際に住み働く市民が不可欠だ。

そのため、必要な規制緩和は慎重に計画されており、緩和される対象となるのは、京都市内でも伝統的な中心市街地である洛中ではなく、「洛外の地域」が中心となっている。規制緩和が行われたエリアのひとつである西院駅周辺は、ちょうど境界のあたりに位置している。

⑨京都市がこれまで目指してきた景観保全は、単に洛中の歴史的な町並みを守ることにとどまらず、「京都盆地全体の景観」を守ることで都市の価値を高めることにあった。

この理念は「京の景観ガイドライン」にも明記されており、そのなかで示されている「歴史都市・京都の景観形成に関する5つの基本的な考え方」は、京都が大切にしてきた景観づくりの指針となっている。

1. 「盆地景」を基本に自然と共生する景観形成
2. 伝統文化の継承と新たな創造との調和を基調とする景観形成
3. 「京都らしさ」を活かした個性ある多様な空間から構成される景観形成
4. 都市の活力を生み出す景観形成

## 5.行政，市民，事業者等のパートナーシップによる景観形成

⑩つまり、京都市が目指してきた景観保護は、一部の歴史的な町並みを守ることにとどまらず、都市全体が自然と調和し、京都ならではの独自性を持つ景観を創出することを目標としてきたのである。

京都では、新しい建物が全国的に見られるような一般的なタワーマンションになり、京都らしい独自性が失われることが懸念されている。

また、観光客の期待を意識するだけでなく、地域住民が長年築いてきた「京都らしさ」をどう守り続けるかが、今後の重要な課題となる。

⑪現在、京都市は歴史的な価値を維持しつつ、生活都市としての発展をどう両立させるか、そのバランスを模索している。

このため、地域ごとの特性に応じた規制緩和がひとつの方法として考えられている。例えば、京都駅南側や山科駅周辺など、現代的な開発が進んでいる地域では、規制緩和を進めてさらに発展を促すことが可能だ。

しかし、歴史的景観が色濃く残る洛中エリアに関しては、慎重に進める必要がある。

⑫規制緩和で得られた税収は、行政サービスの向上やオーバーツーリズム対策といった、京都が抱える課題に充てるべきだ。

また、特に洛中では、宿泊施設の過剰な増加を抑え、住宅供給を確保するために新たな規制が導入される可能性もあるこのように、規制緩和と必要な規制をうまく組み合わせることで、京都の歴史的価値と都市の発展を調和させることができるだろう。意見を聞かせてほしい。

(キャリコット美由紀 (観光経済ライター) )

## 7. ■ 更なるタワマン建設は「無駄」それとも「集住に効果」？ 読者と考える 2024 年 10 月 10 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSB91T31SB9OXIE016M.html?pn=10&unlock=1#continuehere>

### 概要

①都市の将来とタワマン建設についてどう考えるか。

朝日新聞デジタルのアンケートで意見を募ったところ、タワマン規制を前向きに評価する声も寄せられた。

多くの人が懸念するのは、日本社会が直面する人口減少と少子高齢化の影響だ。

東京都の 10 代女性は「人口が減少傾向なら、これ以上タワマンの数を増やしても無駄な気がする。リモートワークも普及し、無理に都市に住まなくてもある程度利便性の高い暮らしが実現できる」と回答した。

大阪府の 70 代男性は「高齢化が進む中、比較的若い世代のタワマンへの移住は、ますます地方の人口減少を招く」と心配する。

タワマンの持続可能性を疑問視し、地域コミュニティの希薄化を懸念する声も。「タワマンは、かつての二

ュータウンを縦長にただけだ。ほぼ同じ年齢層で構成された町の行き着く先は明らか」と千葉県 の 60 代 女性は答えた。

②タワマン建設に賛成する意見も寄せられた。

東京都の 30 代男性は「電気ガス水道などのインフラを含めた将来の維持管理や防災面を考えれば、無秩序に一戸建て住宅を建てるよりもタワマンを建設し、集住したほうが良い」埼玉県の 40 代男性「コンパクトシティーにつながる」とやはり集住効果に期待する。

③結果は <https://www.asahi.com/opinion/forum/207/> で読むことができます。

●不動産業界でも疑問 不動産業界で働いていますが、大規模マンションをこのまま造り続けてよいのか疑問に思いながら、地権者を説得しています。なんだかだましているみたいで気が引ける場面があります。(神奈川、男性、30代)

●負の遺産残さずに 長期的な視点で街を計画できるのは、行政だと思います。

人口減が明らかの中、負の遺産を残さず、少しでも若い世代が希望をもてる都市にするのは、私たちの責任でもあると思います。高価格なタワマンでなく、若い世代が購入できる価格の住宅、空き家問題の解消などに取り組んで欲しい。(愛知、女性、50代)

●大都市は高層化で快適に 大都市の人口集中は進むので、1人当たりの床面積を確保するうえでも大都市では高層化により経済的に快適に暮らせる都市とすることができる。中小都市で高層化する必要性は乏しい。防災や建て替えのことも考えて建物の高さ制限を設けるのがよい。(東京、男性、70代)

●すみ分けできないか タワマンは自分が住めるとは思わないが、泊まれるなら泊まってみたい。職場・ビル街にはきちんと保育園や幼稚園・学校といった施設を併設し、子育て世代が通勤・子育て・生活ができるようにする。中高年になったら持続させたい地方に移住するようになれば、お互いすみ分けができていいと思う。(東京、男性、20代)

●災害対応を検討すべき 高齢者増と人口減少をふまえ、災害が起きた時のタワマンにおける対応を検討すべきだ。英国では、タワマン火災の例もある。(東京、女性、70代)

●災害時に不安 タワマンは災害時の不安があります。また、自分たちが高齢になったら、病院や買い物の施設が身近にある場所に住みたいと思っています。(茨城、女性、30代)

●地域とのつながりに課題 タワマンが続々と造られている大阪市北区中之島に引っ越してきたが、地域の行事などに参加しても、タワマンに住んでいる人の参加が少ないように感じる。投資目的で購入している人が多数いるからではないか。政府も目先の人口統計ばかり見るのではなく、将来を見据えた規制を検討してもらいたい。(大阪、女性、50代)

④《取材後記》

タワマン規制が私たちに突き付ける問いは、取材で出会った大阪市の男性(40)は、投資と居住を兼ねてタワマンを複数所有する。

好立地を生かして通勤距離を短縮しつつ値上がりを待つといい、居住する都市選びには「良いタワマンの有無」が重要だと話した。そこには、豊かに暮らすための合理性がある、と感じた。

タワマン規制は、直近の人口増減に影響するだろう。

だが、個人の暮らしや働き方とは別に、まちのあり方を考えたらどうか。

タワマン規制が私たちに突き付ける問いは、都市が活力を維持するための短期的な人口争奪戦だけでは決して解決しない「まちの未来」の描き方だ。市区町村を率いるリーダーだけでなく、住民一人一人もまた問われている。

⑤朝日新聞の取材班「8 かけ社会 消える労働者 朽ちるインフラ」が発売中です。今年 1 月に始まった大型連載を再構成し、解決の道筋を探る識者インタビューを収めたほか、全国の現場を歩いて実態に迫った記者のコラムなどを加筆しました。272 ページ。定価は 990 円（税込み）です。

## 6. ■タワマン人気の高い「中高層階」に潜む“深刻なリスク” 榊 淳司 2024 年 12 月 24 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/64846>

### 概要

①榊淳司氏監修東京・首都圏 後悔しない住環境リサーチの会（著）『東京 23 区 中古マンション 格差の地図帳』（宝島社）一部抜粋

タワーマンションには買う前に忘れがちな意外なリスクもある。

それは、エレベーターリスクだ。ボタンを押してもなかなか来ず、来ても各階に止まるため、移動に時間がかかる。だが、致命的なのは大地震や浸水などが原因で停電となり、エレベーターが停止してしまうことである。

②現在の建築基準法では、15 階建て以上のマンションには停電時も短時間は使用できる非常用エレベーターの設置が義務づけられているので、避難自体はできる。

また、震災後の水と食料の入手は、自分で備蓄しておくこともできるし、最近のタワーマンションには高層難民対策として途中階に防災備蓄倉庫を設ける物件も出てきている。

③どうにもならないのがトイレの問題だ。

大地震や浸水などで停電すると、水を上階へと引き上げるための給水ポンプも使えなくなり、トイレを流すこともできなくなってしまう。近年は行政がマンホール直結の非常用トイレの整備や、トイレ用に使える井戸の確保に力を入れているが、それらをタワーマンションの中高層階に住んでいる人が使うには、エレベーターが動いていることが前提となる。もし停電でエレベーターが止まっていたら、中高層階に住んでいる人は用を足したり、トイレを流す水を運んだりするために、1 日に何度も十数階の階段を上り下りしなければならないのだ。

④災害などによって停電が発生すると、完全復旧までには通常約 1 週間はかかるかとされている。タワーマンションは魅力的だが、中高層階に住むことを考えているなら、こうしたエレベーターリスクがあることは覚えておきたい。

## 5. ■ 湾岸タワマン購入希望者は見栄っ張りの地方出身者ばかり 榊 淳司 2024年11月1日

[https://president.jp/articles/-/88134?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/88134?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

### 概要

①湾岸タワマンといえば「富裕層が住むところ」とイメージする人が多いでしょう。しかし実際のところ、富裕層の中にはタワマンを好まない人も多いことをご存じでしょうか。

私はマンション購入の相談を受けることが多いのですが、それで感じるのは、東京のタワマンを購入するのは大学入学時もしくは就職時に地方から上京してきた人が多いことです。かつそれなりの大企業に勤めていて、世帯年収でいえば1500万～2000万円ほどのいわゆるパワーカップル。一言でいえば「地方出身のプチ成功者」といった方たちです。

②湾岸タワマンに「東京生まれ東京育ち」という人が少ないのは、おそらく湾岸エリアに対するネガティブなイメージが強いことが理由の一つでしょう。

ほんの30～40年前まで、湾岸エリアは瓦礫やゴミがうずたかく積み上がった埋立地でした。当時を知る人にとってみれば、「あんなところには住めない」というのが自然な感情なのです。

③では、古くからの大地主や老舗企業の経営者一族など、東京の「真の富裕層」と呼ぶべき層の人たちはどこに住んでいるのでしょうか。

私はマンション相談を通じてそういった方たちとお会いすることがありますが、田園調布や成城のような昔からの高級住宅街に住んでいる方はあまりいません。特に現役世代の場合、利便性の高い千代田区番町、港区の表参道や赤坂の周辺、渋谷区松濤といったエリアで、小ぶりな戸建てや瀟洒なマンションなどに住んでいるケースが多いと感じる。

④ちなみに、こうした人たちは派手に着飾るようなことはなく、一見して資産家には見えないような、地味な見た目の方が多いです。乗っている車もスポーツカーなどではなく、センスの良いクラシックカーだったりします。警戒心も強く、お話ししていても心を開いてくださるのに時間がかかる印象ですね。見栄っ張りの正反対にいる方たちだと思います。

⑤こうした富裕層が湾岸タワマンを避けるのは、実際のところ、湾岸タワマンが必ずしも優れた居住環境だとはいえない側面もあるからでしょう。

タワマンの最もわかりやすいデメリットは、外に出るまでに時間がかかること。

例えば40階に住んでいる場合、エレベーターが混み合う朝の通勤・通学時間に地上へ降りるには、数分～5分程度は見ておいたほうが良いでしょう。毎日の出入りが不便なのはもちろん、病気や怪我で救急車を呼んだ場合に救急隊がたどり着くのに時間がかかってしまうのも不安要因です。また子育て世代の人であれば、高層階から出るのが面倒なために子どもを外遊びに連れて行かなくなりがち。自然や外気に触れる機会が減ることによる教育上のリスクを指摘する声もあります。

⑥当然、南海トラフ地震や首都直下地震のような災害が起きた場合のリスクについても考えておかなければなりません。

湾岸タワマンであれば 1 階が床上浸水するおそれがあります。エントランスホールに水が入れば、おそらくエレベーターは動かなくなるでしょう。高層階の住人は、身動きが取れなくなってしまいます。

⑦電気が止まるおそれもあります。

「うちのタワマンは自家発電で 72 時間は大丈夫」という人もいますが、阪神・淡路大震災では電気などのインフラが 7 日間止まったとされています。自家発電で 3 日もったとして、あとの 4 日間はどのようにしょうか。タワマンの場合、電動ポンプで圧力をかけて水を送っているので、電気が止まれば当然、水も止まります。インフラが機能しなくなれば、タワマンはただの「コンクリートの箱」になるのです。

⑧「震災が起きれば、行政が避難所を設置するから大丈夫」と思うかもしれませんが、避難所はタワマン住民の避難を想定していません。避難所は「自宅にいと命の危険がある人」を収容するところだからです。倒壊のおそれがないタワマンには、命の危険はありません。特に、タワマンがよきによき建て人口が急増した湾岸エリアでは、近隣の学校などにタワマン住人をすべて収容するほどの余裕はないのです。

⑨震災直後を乗り切ったとしても、怖いのはその後です。

湾岸タワマンが災害に弱いということが明るみに出て、世間が幻滅すれば、資産価値は急落するでしょう。災害リスクについては、これから 50 年、100 年と大きな地震が来ない可能性もあります。

しかし湾岸タワマンには確実にやってくる大問題があることをご存じでしょうか。マンションは竣工から年数が経てば大規模修繕を行うタイミングが訪れますが、タワマンの場合、その修繕費が一般的なマンションの 2 倍以上かかる。

⑩一般的なマンションもタワマンも同じ鉄筋コンクリートですが、基本的な構造は大きく異なります。

一般的なマンションには継ぎ目がほぼありませんが、タワマンはパネルを張り合わせて造られており、その継ぎ目が存在します。接合部のシーリング材は 15 年程度で劣化するため、すべてのタワマンはおよそ 15 年に 1 度、必ず外壁の修繕工事をしなければなりません。

築 15 年、築 30 年、築 45 年と大規模修繕が必須なうえ、工法面での難易度の高さもあり、タワマンの修繕費の負担は重くなりがちです。

さらに人件費の高騰なども考えれば、長期的には修繕費の負担がどんどん重くなっていくでしょう。

⑪今の湾岸タワマンは、1 億円を超える物件を購入できる人たちが住んでいるわけですから、高い修繕積立金も払えることでしょう。

しかし築 50 年くらいになって資産価値がずっと落ち込んだとき、高い修繕費を払えるような人はあまり住んでいないのではないのでしょうか。

このように考えると、これから 30 年、40 年後の湾岸タワマンは、「老朽化して高級感がなくなり、安く買えるがランニングコストは高い」という中途半端な存在になってしまっているかもしれません。

⑫もう一つ付け加えると、タワマンには「出口がない」という問題もあります。

海外の石造りやレンガ造りの建築物とは異なり、鉄筋コンクリート造の建物はせいぜい 100 年もつかどう

かで、必ず壊さなければならなくなります。

ところが頑丈に造られた日本のタワマンは、簡単には壊せないのです。ダイナマイトで一気に破壊するのはほぼ不可能で、丁寧に一層ずつ壊していくことになるのですが、おそらく 1 戸あたり、現在の貨幣価値で 1000 万円程度はかかるでしょう。そして、現在の法制度のもとではそのコストはすべて区分所有者が負担することになります。500 戸のタワマンの場合、500 人の区分所有者のほぼ全員が同意して費用を負担しなければならないのです。そんなことは実行不可能ではないかと私は考えています。

### ③「10 年で買い替える」戦略は本当に正しいか

長期的に大規模修繕などの問題が横たわっていることを考えれば、湾岸タワマンがキラキラしているのは最初の 5～10 年ほど。「湾岸タワマンは新築で買って 10 年程度で売るのが正解」という専門家もいますが、ある意味これは正しい戦略です。実際、過去 12 年ほどにわたってタワマン価格が上昇を続ける中、タワマンを買い替えながらより高いタワマンに移り住んでいく人たちも多くなります。

ただ、個人的には出口戦略のないタワマンを購入して 10 年程度で捨てるように住み替えていくというのは、あまりに無責任ではないかと思いますが……。

現在のような湾岸タワマンブームがいつまでも続くとは限りません。災害などで潮目がガラッと変われば「10 年で売る」戦略が通用しなくなる可能性もあることも、頭のどこかに入れておいてください。（『プレジデント』（2024 年 11 月 1 日号）再編集）

## 4. ■タワマンで横行する「マナー違反」の驚きの実態 日下部 理絵 2023 年 7 月 14 日

<https://toyokeizai.net/articles/-/684850>

### 概要

①山田正義さん（仮名、38 歳）が 8 年程前から住む大規模タワマンに至っては、さまざまな法人の拠点になっていることがネットの検索でわかった。このマンションの住所で、商業登記をした法人が、事務所として使用しているというのだ。

実態は所有者が自宅マンションに商業登記をしているケース

→SOHO や自宅兼事務所として使用、そもそも法人名義での購入も考えられる。

### ② ■マンション標準管理規約第 12 条、及びコメント

住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。

したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。とされていることが多い。

つまり、居住専用として使用すると管理規約で決まっており、ルール違反である。しかし、コロナ禍によるテレワークの普及によって若干寛容の状況が見られるのと、自己所有の部屋なので、悪質とまでは言いにくいともいえる。

・分譲マンションを賃貸して商業登記するケース

→最近多く、明らかな確信犯といえるのが、分譲タワマンの1室を所有者から賃貸で借り、その部屋に登記をするケースだ。

「賃貸住宅標準契約書」より

（使用目的）第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。と居住用として使用することが条項にあり、契約締結していることが多い。

しかし、オーナーに無断で、借りた部屋を利用して、マンション名と部屋番号を省略して登記。その住所を使い事業を行う。万が一、人が訪ねてきてもタワマンはセキュリティが強くとどろ着くのは難しい。そもそも大規模物件で部屋番号も登記されていなければ特定するのも困難である。また、東京都港区や中央区などアドレスがよいタワマンも多く、どれも業者にとっては好都合というわけだ。

③そして、賃貸借契約は2年間が過ぎたら更新せずに退去する。退去後に貸してない法人名義の郵便物などが届き、発覚するということもある。

そもそも大規模物件では誤配達も多く、何度か同じ名義で届きようやく異変に気がつく。その際に元賃借人の携帯に電話するも時すでに遅しでつながらない。

もっと悲惨なのは人気物件の場合だ。人気物件だとすぐに次の入居者が決まり商業登記されたことを気がつかないケースもある。

④オーナーとしては、賃貸借契約の禁止事項や特約事項などで条項に盛り込むこと。

管理組合としては、管理規約などでルールを強化することが抑止力につながるとはいえ不動産登記とは違い、商業登記は把握しきれないというのが実情だろう。

コロナ禍でマンション内でテレワークする人も増え、館内で打ち合わせをしても違和感がないのも後押ししている。まさに抜け道となっている。（日下部 理絵）

### 3. ■タワマン修繕積立金不足で廃虚化の信憑性 60年110億円維持費 2024年12月11日

<https://dot.asahi.com/articles/-/243081?page=1>

概要

①なぜ、タワマンの維持費は懸念されるのか。さくら事務所土屋輝之さん聞いた。

「設備のメンテナンス費用が通常のマンションよりかかる」と指摘する。

たとえば、エレベーターの取り換え費用だ。「20階建てぐらいまでのエレベーターの取り換え費用は、1台あたりせいぜい2500万円程度です。でも、40階、50階建てのマンションになると、1台につき1億円と一気に跳ね上がるのです」

②タワマン独自の設備もある。災害時の救助で使用される非常用電源付きエレベーターは、高さ31m

を超える建物に設置が義務づけられており、多くのタワマンに備えられている。交換費用は 1 台 1 億 5000 万円程度になることもある。

③そのほか、火災時の救助に使用する屋上のヘリポートや高層階へ水を運ぶための給水ポンプなど、タワマンには特殊な設備が多く、メンテナンス費用が高額になりやすい。コンシェルジュが 24 時間体制で勤務していたり、共用部分の施設にジムやサウナなどの施設があったりするケースも多く、管理費もかさむ。

④2 つ目の理由は、所有者が毎月積み立てる修繕積立金の設定額が、本来必要な水準より安く設定されているケースが多い点だ。

「一例として、500 戸ある超高層マンションの場合、竣工後 60 年間で必要な修繕積立金の総額はおよそ 110 億円。1 戸あたり月々 5000 円程度の支払いでは到底足りないので、いつかは大幅に値上げしなければ、大規模修繕を含めた維持管理が実施できなくなります」

③3 つ目に、建築物価自体の高騰が続いていることも要因に挙げられる。

「修繕計画を立案する際は、毎年 0.5～1%程度の物価上昇を織り込んで計算した計画も検討した上で妥当な積立金の額を設定することをお勧めします」前述の条件に当てはめて、60 年で 110 億円の修繕積立金を確保するには、1 戸あたり約 2200 万円を用意しなければならない計算になる。60 年は 720 カ月だ。「720 カ月で 2200 万円となると、入居月から 3 万円ずつ払っても 40 万円不足します。1 万円ずつしか積み立てていないなら、毎月 2 万円以上の赤字を出して生活しているのと同じです」

④同じ 500 戸でも、タワマンと 100 世帯が入居できる建物が 5 棟並ぶ団地タイプのマンションとを比べると、修繕費用はかなり違う。「後者の場合、60 年間でかかる修繕費用の試算による目安は 1 戸あたり 1600 万～1800 万円。少なく見積もっても 400 万円の差が生まれます」修繕費を 1800 万円とした場合、1 戸あたりの負担は月々 2 万 5000 円だ。建物の規模が同じでも戸数が減れば、1 戸あたりの住民が負担する金額はより高額となる。実は、程度の差はあるが維持費の負担が大きいのはタワマンも通常タイプのマンションも変わらない。

⑤マンションに住めば、修繕積立金以外にも維持費はかかる。

仮に一般的な構造の総戸数 500 戸のマンションの管理費を月々 2 万 3000 円程度とすると、車を所有している場合は駐車場代が月々 1 万 5000 円、固定資産税、都市計画税を月割りの額に換算した金額はおおむね 1 万円だ。

ざっくりとだが、修繕積立金を含めて合計すると月々 7 万 3000 円程度かかる計算だ。「タワマンでなくても、維持費だけで、単身用マンションが借りられる金額です。毎月これだけの維持費を負担しながら、住宅ローンや日々の生活費、子どもの学費なども支払わなければならない。そもそも、マンション所有者の金銭の負担は非常に大きいのです」

⑥「管理の厳しいマンションは、3～6 カ月以上滞納したら、すぐに弁護士に委託し『期日までに支払わなければ裁判所に競売の申し立てをする』と伝えます。でなければ、未収金が増えるばかりだからです」滞納した住民にとっても管理組合にとっても、滞納額が少ないうちに売却したほうが、競売より「プラスに働くケースが多い」という。特に都内の物件は値上がり傾向にあり、売却益を得られる可能性が高いからだ。

⑦一般的な長期修繕計画は30年先までが多いが、土屋さんはその倍の「60年後までを見据えるべきだ」と話す。「まず、60年間でかかる費用をざっくりでも試算して、少なくとも85%から90%ぐらいを賄える水準に修正することです」「500戸のタワマンの場合、1回の大規模修繕の費用はおおむね10億円程度、1世帯あたりの負担は200万円程度です。12年周期の場合、60年で5回も工事を実施することになる。大規模修繕の対象とならない設備の工事が必要となることを考えると、500戸で110億円積み立てても、資金が不足する可能性が高くなります」

⑧土屋さんから見て無理のない計画に見直している管理組合のほとんどは、大規模修繕工事の周期を16年から18年に変更済みだという。18年周期なら、3回目の大規模修繕は54年目。12年周期と比べると、60年時点では計画上2回も工事を減らすことができる。

⑨「資金不足の一番大きな要因は、管理組合（所有者）の維持管理への無関心です。タワマンに限らず、中古マンションを購入するなら、エリアや駅からの距離、日当たりなどと同様に、マンション管理組合の運営状況にも注意を払って選んでいただきたい」

⑩「タワマンは、十分な支払い能力を有する人が住む分には何の問題もありません。設備が複雑で適切に管理しなければリスクが高いのは事実ですが、深刻な資金不足が発生するかどうかは、管理組合の運営次第です」（ライター・内田 陽）

## 2. ■「割に合わない」「とにかく地獄」宅配業、タワマン配達拒否問題 2024年12月13日

<https://asagei.biz/excerpt/84378>

### 概要

①最近、宅配業者やフードデリバリーの配達員の間で「できれば行きたくない」と難所化しているタワマンマンション。実際、副業で配達員のアルバイトをしている佐藤武司さん（仮名・20代）によれば、タワマンの配達拒否は「それほど珍しいことはない」と明かす。

「私も届け先がタワマンの場合、注文は受けないことが多いです。単純に配達に時間がかかって効率が悪いので…」（佐藤さん）

②「エントランスの宅配ボックスに置いて終了ならいいのですが、タワマンによっては『フードデリバリーNG』の宅配ボックスもあるからです。そうなると上まで行かなければならず、割に合わない。タワマンは配送料を値上げしてほしいですよ」（同）

③昨年まで大手運送会社で配達員をしていた中村正嗣さん（仮名・30代）は、タワマンの多いエリアを担当していたが「とにかく地獄だった」と当時を振り返る。

「置き配指定をせずに不在再配達になるケースが意外と多い。タワマンはその手間が普通のマンションや一軒家よりもかかるんです。タワマンのないエリアを担当していたころより1日の配達数は明らかに落ちていました。社会的な配達ノルマはないですけど、上司がプレッシャーをかけてくる人間だったので肩身が狭かつ

たです」(中村さん)

④タワマンの住民の間でも配達予定時間を大幅に遅れるという話はよく聞く。

今年春まで都内のタワマンに住んでいた吉竹聡さん(仮名・40代)は、デリバリー環境に対する不満を引っ越しの理由のひとつに挙げる。

「配達員の現在位置を確認できるじゃないですか。以前はウチのタワマンまで来ているのに入館手続きに時間がかかるため、そこから配達完了になるまでが長かったです。その点、今は普通のマンションなので注文してもほぼ時間通り。おかげでストレスはなくなりました(笑)」(吉竹さん)

## 1. ■タワマン地獄”に苦しむ宅配業者！ もはや追加料金を取るべき？ 2024年12月1日

<https://merkmal-biz.jp/post/80334>

### 概要

①11月に入り、タワマンでの宅配業務の非効率な問題が注目を集めている。

そのきっかけとなったのは、『日経ビジネス』2024年11月5日号の記事で、タイトルは「タワマン地獄にはまる配達員 1棟で4時間超えも「別料金もらいたい」だ。

②内容は次のとおりだ。

- ・一見効率的に思えるが、実際には宅配業者にとってタワマンは「配達のダンジョン」と化している。
- ・警備やエレベーターの利用ルールが複雑で、移動や待機の時間が大きな負担となっている。
- ・東京都内の50階建て1000戸規模のタワマンでは、1日の配達に255分かかることもある。
- ・このうち87分がエレベーター関連、また建物内の移動が全体の約半分を占める配達先ごとに警備室で在宅確認をし、エレベーターを待ち、広いフロアで住所を確認しなければならない。
- ・不在時の再配達や宅配ボックスの満杯、業者用駐車スペースの不足も問題だ。
- ・路上駐車すると罰金リスクがあるため、補助者を同乗させる場合もある。
- ・配達員が建物内で迷ってしまい、顧客宅に着くまでに時間がかかることがよくある。
- ・配達が遅れると評価が低くなり、タワマンを避ける配達員が増えている。
- ・宅配の需要が増えている一方で、タワマンの設備はそれに追いついていない。
- ・ECサイトやフードデリバリーサービスの普及が、宅配ニーズの急増を引き起こしている。
- ・マンションの管理組合が「置き配」のルール導入や宅配ボックスの増設を検討している。
- ・住民が荷物を素早く回収できるようにし、ルールをわかりやすく表示する工夫も効果的だ。
- ・宅配アプリを使って、事前に配達ルールを伝えることも有効な取り組みとなる。
- ・ロボットを使った屋内配達の実証実験で、作業時間が半減できる可能性があることがわかった。
- ・ただし、導入にはコストや実用性の課題が残っている。
- ・タワマンの利便性と宅配サービスを両立させるためには、住民、管理組合、不動産業者が連携し、工夫

を凝らす必要がある。

③ヤフーニュースには以下のようなコメントが 3000 件以上寄せられている。

- ・配達効率を上げるためには、タワマン側が協力しない場合、配達拒否を検討すべきだ。

- ・大企業やショッピングモールには荷物をまとめて受け取るシステムがあるが、タワマンにもこれを導入すべきだ。

- ・タワマンでの配達コストが増加し、一般住宅にも影響が出る可能性があるため、独自ルールで送料を追加すべきだ。

- ・タワマンの管理方法について、業者が荷物を一括で受け取り、住人が取りに行くシステムが効率的だ。

- ・他国（タイ）のコンドミニアムでは、管理事務所が荷物を受け取り、住人が便利に受け取れるシステムがある。

- ・配達業界の課題として、効率的な配送方法の見直しと、配達員の労働環境改善が必要だ。

④タワマンでの集配の非効率性の主な原因は、そのセキュリティの厳重さにある。

友人や知人を訪ねる際でも、複数のチェックを超える必要があり、この仕組みが、宅配業者にとってはさらに大きな障壁となっている。

玄関には、コンシェルジュや警備室があり、訪問者はまず受付を済ませ、その後も複数のセキュリティーゲートを通り、指定されたエレベーターを利用するなど、細かな手続きが求められる（宅配業者の場合、警備室で受付をすることが多い）。

通常のオートロックマンションでは、配達員が部屋番号を押して直接在宅確認を行えるが、タワマンでは警備室を通じて確認を取らなければならない。このため、宅配業者は配達のために時間がかかることになる。

また、配達員が利用できるエレベーターや駐車スペースは限られており、複数の業者が同時に配達を行う場合、待機時間が長くなることが多い。さらに、不在時の問題も深刻だ。宅配ボックスの数は限られており、荷物量の増加に対応できていない。特に冷蔵・冷凍便の場合、適切な保管設備がないため、不在の場合は再配達避けられない状況となる。

⑤国土交通省の『国土交通月例経済（令和 6 年 11 月号）』2024 年 8 月の輸送量

- ・貨物営業用自動車の輸送量：1 億 7747 万 t（前年同月比 9.5%減）

- ・うち貨物営業用自動車（普通車）：1 億 4383 万 t（前年同月比 7.5%減）

- ・2024 年 8 月の宅配便貨物の取扱事業者（大手 3 社）による宅配便貨物の取扱個数：3 億 5916 万個（前年同月比 0.4%増）

ヤマトホールディングスの資料によると、大手 3 社の宅配便取扱個数は、2014 年 3 月には 3 億 5916 万個だったが、2021 年には 4 億 7840 万個に拡大し、2023 年 3 月には 4 億 9250 万個に達し、2024 年には、宅配便の取扱個数が 5 億個の大台に迫る勢いだ。

このように物流業界が社会インフラとして機能し続けるために必死に効率化を進める一方で、タワマンの複雑な配達環境は、業界全体にとって深刻な足かせとなっている。（大居候（フリーライター））

---

## 欠陥問題

---

### 3. ■東急不動産分譲マンション、耐震不足や日影規制抵触解体へ 朝日 2024年12月11日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSDC3CZXSDCULFA011M.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①東急不動産が分譲した東京都内のマンション（1998年完成）が、建築基準法上の耐震性不足を原因に解体されることが11日分かった。

日影規制などにも抵触しておりマンションのある世田谷区が先月、是正を求めている。

②「東急ドエル・アルス世田谷フロresta」（世田谷区若林5丁目）。

8階建て、総戸数49戸で、東急建設が設計・施工した。

管理組合の要望を受けて建物を調査したところ、マンションの構造部分に欠陥が見つかり、耐震性に問題があることが2020年に分かった。安全性を担保できないため翌年、住民に別の住宅を用意し、退去してもらったという。

③さらに、周囲への日照時間などを調べるために必要な「真北」の方角測量を誤って建設しており、日影規制の基準を満たしていないことも発覚。建て直した場合、住戸数が25戸程度に減ることも分かった。同社は所有者からマンションの部屋を全て買い取った上で、解体する意向だ。

④施工した東急建設は取材に「不具合が起きたことは、住民の方に非常に申し訳ない」と陳謝する一方、原因については「差し控えさせていただく」と回答を避けた。東急不動産は同社のほかの分譲マンションでは同様の問題は起きていないとして、「改めて耐震性の調査をする予定はない」としている。

### 2. ■コンクリ強度不足のツインタワマン、柱1本作り直し販売再開へ 朝日 2024年7月23日

<https://digital.asahi.com/articles/ASS7R0PLHS7ROXIE00BM.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①工事に使っているコンクリートの強度を詳しく調べるため、販売活動が休止されている2棟のタワーマンション「ザ 豊海タワー マリン&スカイ」（東京都中央区、総戸数2046戸）について、設計と施工を担当する清水建設が、是正工事を終えたと23日、発表した。

販売を担当する三井不動産レジデンシャルも同日、購入希望者のうちモデルルーム来場者ら一部に同

様の説明を始めており、販売再開への準備とみられる。同社は「現時点で販売に関して、コメントできることはありません」としている。

②豊海タワーをめぐるのは、実際に使ったコンクリと同じ材料でつくったサンプル「テストピース」を一定期間後に破壊して強度を測る検査で、一部の強度不足が判明。4月下旬に販売開始予定だったが、強度確認のため延期していた。

清水建設の発表によると、詳しく調査した結果、原材料の粗骨材を製造する過程で、天然原石の採掘場所を拡張したため、強度にばらつきがある粗骨材が製造されたことが分かったという。

③コンクリを使った柱の構造性能について検証した結果、1本の柱を作り直すことで、構造性能を確保できることが確認されたという。

6月に作り直し、その後、強度を確認したという。現時点で、当初予定した工期内に建物を再開発組合へ引き渡しできる見込みという。東京都も清水建設から同様の報告を受けているという。

④豊海タワーは、三井不動産レジデンシャルなど6社が組合員として参加する再開発組合で進める「豊海地区第一種市街地再開発事業」の中核となるタワーマンション。地上53階地下1階建て。2棟のタワー部分が住居となり、総戸数2046戸のうち1509戸が一般販売される予定。

建物内には店舗や区民館、診療所なども入り、国などの補助金も投入されている。

昨年1月に着工し、マンションへの入居予定は2027年6月としていた。サンプルの強度不足が判明して販売開始を延期。

モデルルームへの案内や受け付けなどを今年4月2日から取りやめていた。

## 1. ■ マンション「北がずれていた」解体&建て替え計画も中止 2024年12月17日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/900014626.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/900014626.html)

### 概要

①次々と施工不良が見つかり建て替えが決まっていたマンションで、さらに信じられないミスが発覚しました。住人からは悲鳴が上がっています。管理組合理事「(合計年齢)190歳になろうという老夫婦が、本当に困っています。あす生きていく希望は何もない。助けてください」

②東京・世田谷区にある地上8階建てのマンション。高層棟と低層棟、合わせて49戸が入っています。1998年に完成しましたが、2018年以降、はりに開いた多数の穴など施工不良が次々と判明。耐震性の問題があるとして、2020年に事業主の東急不動産が住人に建て替えを提案しました。建て替えに向け、住人は事業主が家賃を負担する形で仮住まいにいったん転居することに。しかし、その後信じられないミスが発覚します。

③「測量作業を実施したところ、真北が西側に14度ずれているという事態が判明いたしました」建築前に作成された図面の真北を示す方角が、実際よりも14度ずれていたのです。「日影規制、高度斜線制

限等の建築基準法の中での違反状態」高さの制限など法律に合わせるように再建築すると、戸数はおよそ半分の 25 戸ほどになってしまうといいます。

④これを受け、事業主は建て替えを撤回。住人から部屋を買い取って、マンションを解体する方針を明らかにしました。20 日までに買い取りに承諾しなければ、仮住まいから退去するよう住人側に通知しているといいます。「戻れるどころか追い出しにあうという状況になって、非常に苦しい毎日を過ごしております」

⑤石田隆彦 1 級建築士「ありえない。14 度も違えば、マンションという大きい建物だと（建物が）隣の土地にはみ出してしまったり、道路にはみ出してしまったりということが起こっても不思議ではないと思う」現在買い取りに応じているのは、30 戸ほどだといいます。

⑥事業主の東急不動産は「違法建築の状態を早く解決したいと考えています。

解体に向け納得してもらえよう、引き続き誠意を持って対応してまいります」

（「グッド！モーニング」2024 年 12 月 17 日）

---

## 景観問題

---

### 2. ■ 松江市「ほぼ天守」並みマンション建設へ…市長の直談判も不発 2024年12月20日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20241220-OYT1T50142/?from=smtnews#>

#### 概要

①松江市の国宝・松江城近くで建設が進むマンションを巡り、市の対応が揺れている。いったんは景観基準に抵触しないと判断したが、お墨付きを与えた審議会の委員から「誤りだった」との声が噴出。市は事業者に高さを下げるよう要請したものの実現の見通しは立たず、市民から批判が出ている。

②マンションは19階建てで106戸の分譲を予定。高さ57・03メートルは、約200メートル北側にある松江城の天守（海拔56・72メートル）とほぼ同じで、マンションとしては市内で最も高くなる。市の景観計画では、松江城など3か所を眺望保全の重点区域に指定し、松江城については「天守から見える東西南北の山の稜線ようせん の眺望を妨げない」との基準を設けている。

市は昨年10月、施主の京阪電鉄不動産（大阪市）から建設の届け出を受け、建築の専門家らで構成する市景観審議会に諮問した。審議会は、眺望を妨げないとの市の見解も踏まえて審議し、同年11月2日、上定昭仁市長に「基準を満たしている」と答申した。

③しかし、市民団体「まつえ／風景会議」は今年1月、「城下町の景観が大きく損なわれる」として、建設予定地の購入を求める要望書を市に提出。さらに2月には、審議会委員12人中9人が「街並みとの調和も一体として審議すべきだった」として、審議のやり直しを求める意見書を市に出した。ある委員は「市が景観を妨げないと言う以上、反対しづらい空気だった。恥をさらすようだが、看過できなかった」と話した。

④上定市長は「答申を反故ほごにすることはできない」として審議会に再び諮問はしなかったが、「松江らしい景観を保全する観点から望ましくない」と表明。

京阪電鉄不動産に高さを低くするよう申し入れたが、採算面から断られたという。

マンションは3月末に着工。

8月には、城周辺の町内会が建設反対の陳情書を市議会に提出した。上定市長は10月、親会社の京阪ホールディングス（同）にも高さの引き下げを直談判したものの、受け入れられなかったという。

マンションは2026年11月に完成予定だ。京阪電鉄不動産は「法令に基づいて手続きを進めており、計画通りに建設する」としている。

⑤市は景観基準の見直しや、建物の高さを法的に規制できる「高度地区」への指定の検討を始めたが、既に着工したこのマンションには適用できない。土地の購入については「事業目的のない土地を買い取ることはできない」と否定している。

⑥建築家で市民団体事務局の寺本和雄さん（79）は「松江城は市民にとってのシンボルで、城の高さを超える建物ができるなんて思ってもみなかった。市はもっと早く高度地区の指定や景観計画の見直しをすべきだった」と憤る。

市が目指す松江城の世界遺産登録についても「障害になる」と懸念する。上定市長は「これまで高層マンションがなかったところに甘えていた部分があった」と認めつつ、「新たな活路を見いだす状況にはなりにくい」と語った。

⑦城周辺の景観保護を巡っては、対策に動いた自治体もある。

長野県松本市では1999年11月、国宝・松本城近くの商業区域に、高さ29・4メートルの天守を上回るマンション（9階建て、31・5メートル）の建設計画が浮上。翌年に建設反対の住民運動が起こり、市は市営住宅の用地として土地を購入する形で建設を止めた。さらに2001年3月、32・6ヘクタールの城周辺を高度地区に指定し、高さを15～20メートルに制限した。

⑧兵庫県姫路市も21年4月、世界遺産・姫路城周辺の大手前通り地区について、同様に高度地区に指定し、地上から石垣までの高さと同じ50メートルなどに規制している。市によると、大手前通りに面した百貨店跡地に高層マンションなどが建つ可能性があったことなどから判断したという。

## 1. ■ 桜蔭学園が隣接地タワマン建設計画 能の名門「宝生会」と法廷闘争 2024年12月8日

<https://j7p.jp/126644>

### 概要

①「突然降ってきた建築計画。本校にとって、まさに青天の霹靂でした。生徒・教職員の心身の健康、安全が脅かされています」

11月20日、東京地裁で開かれた裁判の口頭弁論にて、日本の女子校で随一の東大合格者数を誇る中高一貫校「桜蔭学園」の校長は、憤りをあらわにこう語った。

②桜蔭学園の西側、崖を挟んですぐ下にあるその建物を取り壊し、代わりに地上20階建て、高さ約69mに及ぶ高層ビルを建築する計画が進んでいるのだ。宝生能楽堂やマンション居室もその中に入る高層複合施設である。

桜蔭学園がある地域には本来、高さ46mを超える建物を建ててはいけないという制限があるが、「敷地内に歩行者が自由に通行または利用できる空間を設けることで、（例外的に）高さ制限を緩和できる」という「総合設計制度」によって、全高約69mのタワマン建設が可能になるという。

すでに総合設計の許可申請を東京都が受理しており、今後、建築審査会の同意を経て許可処分がなされる見込みだ。

③建て替え計画の見直しを求め、桜蔭学園や地域住民は3年前から署名活動を実施。

これまでに約2万通の署名を東京都に提出した。「駅前の商業施設ならまだしも、この落ち着いた裏通

りに突如として高層ビルを建てるのは、周辺環境への配慮が足りないと批判されても当然ではないでしょうか」（署名活動の関係者）

④さらに、桜蔭学園側が憤慨する理由として、約 50 年前の「覚書」の存在がある。

「1977 年、宝生ハイツ管理組合の母体となった『宝生会』と桜蔭学園の間で、『宝生ハイツの高さを超えては、将来とも一切構築物を設置しない』という覚書を取り交わしており、今回のタワマン建設はそれを反故にした形となるのです」

⑤それでも宝生会が強行にタワマンの建設を推し進めているのには、経済的な理由もあるようだ。

「もともと現在の土地には宝生能楽堂だけが建てられていましたが、宝生会の運営費を補う目的で増築され、1979 年に完成したのがいまの宝生ハイツなんです」（宝生会関係者）

「近年も、能楽事業の赤字を不動産賃貸事業が補う格好になっており、それでもなお、正味財産が毎年平均約 2000 万円ずつ減少している状態です。固定資産を売却した 2021 年度は、例外的に 1 億 7000 万円の黒字となっていますが、経営状況は依然として厳しいことがうかがえます。タワマン建設で不動産収益を最大化したいという思惑があるのです」（宝生会関係者）

⑥一方で、宝生能楽堂の南に位置する東京都立工芸高等学校が校舎を建て替えた際には“逆の立場”のトラブルがあったという。

「1997 年に建て替えられた工芸高校の校舎は、それまで宝生能楽堂のすぐ隣にありました。ですが、地上 9 階建ての新校舎が建つにあたって、宝生ハイツ側から工芸高校側に“陽が当たらなくなってしまう”と申し入れがあり、建物の位置を敷地の南端にずらすことで解決したという経緯があるんです。その結果、工芸高校の校庭は、陽の当たらない北側になりました。

⑦それなのに、自分たちが建て替えるときには周囲への配慮なしという、恩を仇で返すような姿勢も、この計画が地域で不評である要因のひとつでしょう」（前出・署名活動の関係者）

桜蔭学園側に詳細な建て替え計画が提示されてから約 3 年。

建築計画を担う不動産業者を交えた話し合いを経て、「校舎と同じ高さの部屋にはベランダをつけず、窓を磨りガラスにする」といった改善策は提示されたものの、高層階や共有スペースから盗撮される危険性は依然として残ったままだ。

⑧桜蔭学園は今年 8 月、「総合設計制度」の許可処分権限をもつ東京都を相手取り、東京地裁に提訴。許可を差し止めるよう求めており、冒頭の通り、11 月 20 日に第 1 回口頭弁論が行われた。

⑨長井健一弁護士「この裁判では、“教育環境悪化の有無及び程度”に加え、“傾斜地における工事によって校舎が倒壊する危険性”も争点になっています。裁判の結果、桜蔭学園側の要求が認められなかった場合でも、桜蔭学園側の懸念を解消するため、マンション建築計画の一部を見直す方向での話し合いになる可能性があります」

⑩類似のケースとして、2013 年に日本テレビの番町スタジオが名門女子校「女子学院」の横に建てられるという計画が発表された際も、保護者から大きな反発があり、都議会への陳情、日本テレビへの嘆願書提出などが行われた。

だが、結果として当初の予定と同じ地上 11 階建てのビルが 2018 年に建てられた。現在も、さらなる商業施設の建設をめぐる、女子学院の保護者と日本テレビとの間で争いが続いている。

⑩経緯を尋ねたところ、桜蔭学園は「お答えできません」と回答。

宝生会は「覚書については、既存建物に増築しないことを合意したものに過ぎず、建替えについては適用されない」と答えた。（女性セブン 2024 年 12 月 19 日号）

---

## 高齢化 シニアマンション

---

### 2. ■ 人気絶頂のシニアマンションの「ヤバすぎる裏側」 週刊現代 2024年12月20日

<https://gendai.media/articles/-/143188>

#### 概要

##### ① 人生最後のマウントバトル!?

・現役時代に郊外に大きな家を建てたものの、歳を重ねるにつれて生活に不便を感じるようになった。大きすぎる部屋の掃除も億劫だ

・子供たちは海外で仕事をしており、日本に戻ってくる見込みもない

・相続の手続きも済ませたが、子供や孫に介護の面倒を掛けたくない

医師や弁護士、経営者、それに大企業の元幹部ら富裕層特有のニーズに応えるため続々と建てられる高級シニアマンション。

なかにはこんな人もいるという。大手不動産会社の中堅社員が語る。

「現役時代に『どんな役職か』『どんな場所に住んでいるか』で仕事仲間とマウンティング合戦をしていた人が、『退職後、自分が誇れるものがなくなった』と言って超高級マンションを探すケースもありました。近隣住民や昔の仲間に高級マンションに引っ越すことを自慢するというよりは、同じような境遇や考えで引っ越した人たちと『人生最後のマウントバトル』がしたいんだとか。一時入居金の額を競い合ったり、シニアマンション内のラウンジで昔の仕事の自慢話を披露し合ったり……そういう張り合いが人生に必要なんでしょね」

②この中堅社員は、高級シニアマンションの開発が相次ぐのはデベロッパー側の事情もある、と明かす。「『狭い土地に高い建物を建てて、多くの人を住ませられる』という点で、デベロッパーにとってはタワマンが最も効率よく利益を出せる商品でした。ゆえに各都市部でタワマン開発競争が行われてきましたが、開発競争が進みすぎて、駅近や都心部にはタワマンを建てられる土地がほとんどなくなってしまった。居住者にとってタワマンの最大の魅力は、駅が近くて職場・都心に出るのに便利なことだったのですが、利便性の良い場所にタワマンを建てるのが難しくなったのです」

そこでデベロッパーが注力するのが高級シニアマンションだ。

③「三井不動産が手がけるパークウェルステイトシリーズは、海浜幕張駅から徒歩 20 分や辻堂駅から徒歩 25 分など、駅から離れた場所にあって交通の便は良くない。そこにタワマンを建てても高値では売れづらい。

ところが高齢者の場合、日頃の移動はそこまで活発ではないので、駅からの距離はあまり関係ない。大切なのは施設の豪華さとサービスの充実度ですから。タワマンを建てづらい土地でも、シニア向けの高級なレジデンスを建てれば売れるという狙いがあるのです。

④さらに、ある面では高級シニアマンションはタワマンよりオイシイ商売とも言えます。

残酷な話ではありますが、『一時入居金』を支払うシニアマンションの場合、額がどれだけ高額でも基本的にはその部屋の所有権を得られるわけではありません。あくまで『お亡くなりになる、あるいは一定の年齢に達するまではその部屋を使用することができます』という権利をもらうだけ。

その部屋に住んでいた人が亡くなれば、また別のシニア富裕層が高額な一時入居金を支払ってそこに住む。住む人の寿命を鑑みれば、20年に一度高額な入居金が入ってくるというビジネスモデルなんです。『旨み』が大きい商売でもあるので、今後セールスも開発も過熱していくでしょう』（同前）

⑤大手デベロッパーには富裕層に簡単にアプローチできるという強みもある。

老人ホーム紹介サービス「シニアホームの窓口」を運営するファーストブリッジ代表取締役・森坪真澄氏「私たちは老人ホームの運営会社に『弊社と業務提携をしていただければ、入居希望者を紹介できるように尽力いたします』とお伝えしています。しかし大手不動産デベロッパー系の運営会社は、すでに富裕層の顧客データを持っている場合があり、『基本的には既存顧客でなんとかやりますから』というスタンスです。既存の顧客を持っているため、営業や需要の掘り起こしに強みがあるのだと思います」

これまで不動産の管理や販売、あるいは相続の相談などを通じて知り合った富裕層顧客を抱える大手デベロッパーであれば、「そろそろシニアマンションにお住まいになってはいかがですか？」と営業レターを送れば、簡単に顧客の興味関心をひくことができる、というわけだ。

⑥超高級シニアマンション市場には、もうひとつの追い風が吹いている。

日本の治安の悪化だ。

冒頭で取材に応じてくれた女性は、世田谷の一戸建てから西麻布の堅牢なマンションに引っ越した理由のひとつに「治安の悪化」を挙げていた。以前住んでいた地域では高齢化が進み空き家が増えてきたこともあり、連日報道される強盗殺人事件に、「万が一自分の家が狙われたら怖いな……」と思うようになったという。

⑦前出の中堅社員

「シニアマンションに移りたい理由のひとつに『安心安全だから』を挙げる方は増えていますね。ある社員は冗談交じりで『ワイドショーで強盗のニュースが流れた後に、安心安全を謳う高級シニアマンションのCMをガンガン流せば入居希望者が増えるんじゃないか』と言っていました。倫理的に問題があるので、実際にはできないでしょうが」

強盗から身を守るため、カネ持ち老人が堅牢なマンションに次々と移り住む—超高級シニアマンションの急増は、日本社会全体の治安悪化の写し鏡なのかもしれない。（「週刊現代」2024年12月21日号）

## 1. ■「超高級シニアマンション」のヤバすぎる現実 週刊現代 2024年12月20日

<https://gendai.media/articles/-/143186>

## 概要

①東京メトロ広尾駅から徒歩約 15 分。

超高級マンション「広尾ガーデンヒルズ」や芸能人御用達の高級イタリア料理店・アピリアルタ西麻布を横目に眺めながら歩くと、地上 36 階建て、総居室数 399 室の巨大な建物に辿り着く。品格漂う外観とドアマンが常駐するエントランスは高級ホテルそのもの。ここが今年 10 月 1 日に開業し、不動産業界の話題をさらっている超高級シニアマンション「パークウェルステイト西麻布」だ。

②「満 60 歳以上限定」のこのマンション。介護居室も 60 部屋有しているが、基本的には元気なシニアが入居者の中心で、「健康管理用の温水プールにフィットネス施設完備」「帝国ホテルのシェフが手がける食事」「約 2000 冊の蔵書を有する図書室」など、カネ持ちシニアのニーズに応えるための最高水準の設備とサービスが備わっている。

③「入居一時金」に 1 億 5000 万円、さらに共益費とサービス料で月 25 万円が必要となる（75 歳で 1LDK 約 50 m<sup>2</sup>の部屋に一人で住む場合）。130 m<sup>2</sup>の部屋に二人で入居する場合は 5 億 4000 万円の一時金が必要で、さらに別途月額 50 万円程度のサービス料等も支払わなければならない。入居募集以来問い合わせが殺到しており、開業の時点で半数以上が成約済みだという。

④「前は夫婦で世田谷の一軒家で暮らしていたんですが、広い家に老いた二人で住むよりは、より都心に近いところに住んだほうがいいだろうと、家売ってこちらに住むことに決めました」

⑤「これまでも入居金 1000 万円程度のシニアハウスは珍しくありませんでしたが、より高額で時には億を超える一時金と、毎月何十万円という入居費が必要な富裕層向けのマンションが注目を集めています。過去には『高級老人ホーム』を謳っているのにサービスの質がイマイチという施設も少なくなかったのですが、大手が運営しているため、高水準のサービスがしっかり提供・維持されることも、特徴のひとつです」（不動産コンサルティング会社・さくら事務所の長嶋修会長）

⑥特に人気なのが、三井不動産グループが展開する「パークウェルステイトシリーズ」。

西麻布のそれは最上級クラスで、9 月には海浜幕張駅から徒歩約 20 分の場所に「パークウェルステイト幕張ベイパーク」（入居一時金約 5000 万円前後）を、10 月には辻堂駅から徒歩約 25 分ほどの場所に「パークウェルステイト湘南藤沢 SST」（入居一時金最大で約 7000 万円）を開業した。

⑦三井より先に高級シニアマンション「グランクレールシリーズ」を展開してきた東急不動産グループも、「グランクレール HARUMI FLAG」（入居一時金約 5000 万円など）や「グランクレール綱島」（同約 3000 万円～）を開業。

「オウカスシリーズ」を展開する野村不動産グループも、'27 年に最高クラスのシニアマンション「オウカス駒場東大前」を開業予定だ。

入居者の受け入れ基準や介護サービスの程度・介護住宅の有無は施設によって異なるが、ジムやサウナ、立派な食事が出てくるのは当たり前。コンシェルジュや医療・介護スタッフが常駐し、「不測の事態」が起ころうとも早急に対応してくれるところも。有望市場に目を付け、別業態の企業も参入を検討中だという。

「オフィス向け物件を扱ってきたヒューリックが、銀座に高齢者居住施設の開発を検討中です。東京の超

一等地ですから、入居金が億を下ることはない。4億円を超える部屋も売られる見通しだとか。高齢者向け超高級マンションの需要の高まりから、勝算はあると見ているようです」（全国紙経済部記者）

⑧過熱する超高級シニアマンション市場。背景にあるのはカネ持ち老人の急増だ。

高齢者市場に詳しいニッセイ基礎研究所生活研究部の前田展弘・上席研究員「日本で資産を1億円以上持っている『富裕層』は約133万世帯と推計されていて、うち60歳以上が64%を占めています。また世帯主が60代以上で3000万円以上の貯蓄がある世帯も13%を占めています。こうした富裕層シニアの数は高齢化の進む日本でさらに増えていくと予測され、億単位のおカネが必要となる高級シニアマンションでも、老後の快適と安心を求めて入居を望む人は絶えないでしょう」（「週刊現代」2024年12月21日号）

## 5. ■「定期借家」はオーナーから中途解約はできる？ できない？ 2024年12月24日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/357768?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/357768?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 概要

①定期建物賃貸借とは、期間満了を迎えようとも、契約が更新されることなく終了する建物賃貸借契約をいいます。普通の建物賃貸借契約では、借地借家法にある更新や解約、契約期間等の規定に反する特約を定めても無効となります。

②定期建物賃貸借契約の根拠は「正当事由制度」の存在にあります。当事由制度とは、賃貸人から更新拒絶をしたり、解約申し入れをしたりする場合には、正当事由がなければ認められず、これに反して賃借人に不利な特約を定めても無効となるというものです。

③この制度は、1938年（昭和13年）に制定された国家総動員法の体制下における地代家賃統制令（地代と家賃の額の値上げを統制し、国民生活を安定しようとする目的で発令された勅令）の実効性を確保するため、1941年（昭和16年）2月25日の借家法の改正により創設されました。戦中・戦後の、住宅の絶対数が足りない時代の借家人の保護という役割を果たしていたのです。

④定期建物賃貸借は、公正証書による等書面または電磁的記録によって契約する必要があります。そして、賃貸人は、賃借人に対して、あらかじめ書面を交付の上、賃貸借に更新がなく、期間の満了によって終了する旨を説明しなければなりません。この書面等は、賃借人が、その契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面でなければなりません（最判平成24年9月13日）。この説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となります。

⑤なお、この賃貸人の説明は、媒介業者の宅建業者による重要事項説明として行うだけでは足りません。賃貸人から別に代理権を受けて説明を行う必要があります。

なお、契約期間が1年以上の場合で、賃貸人から契約終了の通知を出す場合は、期間満了の1年前から6カ月前までにする必要があります。この期間に通知しなかった場合は、通知した日から6カ月で終了することになります。通知しなかったからといって、普通建物賃貸借になるということはありません。

⑥「定期建物賃貸借契約に中途解約できる」旨を定めることは有効でしょうか。

この点について、民法618条は「当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する」と定めています。前条である

617 条では、「建物の賃貸借は 3 カ月前の告知で中途解約できる」とされていますので、賃借人側から中途解約の特約は有効と考えてよいでしょう。

⑦問題となるのは、賃貸人から中途解約の特約の効力です。

この点に関しては、学説・裁判例上の争いがあります。

【1】一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会「令和 6(2024)年度版 賃貸不動産管理の知識と実務」(大成出版) (以下、「公式テキスト」)

「定期建物賃貸借において、賃貸人に期間内解約をする権利を留保する旨の特約の有効性については見解が分かれているが」と表記するのみで有効か否かについては、理由も結論も書かれていません。

【2】渡辺晋「建物賃貸借・建物賃貸借に関する法律と判例」(大成出版)

「定期建物賃貸借契約においても、期間内解約の特約を定めることが禁止される理由はなく、期間内解約の特約を設けることができる」

【3】吉田修平「基本法コンメンタル借地借家法 [第 2 版]」(日本評論社)

「借地借家法 38 条 1 項の文言上、『30 条の規定にかかわらず』と定めることで、本法 26 条(建物賃貸借契約の更新等の規定) および 28 条の規定(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件である正当事由を定めた規定) が適用されないことが明確化されているから、定期借家契約においては賃貸人からの解約権の行使に正当事由が要求されることはない」としています。

「解約権の行使に」としているの、中途解約の特約が有効であることを前提にしていると思われる。」

【4】藤井俊二「コンメンタル借地借家法第 4 版」(日本評論社)

借地借家法 38 条 1 項「によって、賃貸人の中途解約権留保特約は賃借人に不利な本項に反する特約として無効と解すべきである」

【5】東京地裁平成 25 年 8 月 20 日判決

「定期建物賃貸借契約である本件契約において、賃貸人に中途解約権の留保を認める旨の特約を付しても、その特約は無効と解される(借地借家法 30 条) だが、本判決ではその理由には触れていません。」

⑧有効と解釈した場合は、民法に従って 3 カ月前告知で中途解約できるとするのか、借地借家法 28 条を適用して正当事由を必要とするのか、仮に前者とした場合でも無条件で認めてよいのか、という問題があります。

前記【1】とした公式テキストでは、「定期建物賃貸借において、賃貸人に期間内解約をする権利を留保する旨の特約の有効性については見解が分かれているが、仮に有効であるとしても、期間内解約の申入れには正当事由が必要である」として、正当事由を必要とする立場を採っています。

ただ、これもその根拠については示されていません。(公式テキスト 270 頁より)

前記【2】の渡辺は、「定期建物賃貸借契約においても、期間内解約の特約を定めることが禁止される理由はなく、期間内解約の特約を設けることができる。もっとも賃貸人からの解約については、正当事由を必要とすることは、普通建物賃貸借と同様である」として、正当事由を必要とする立場を採っています。

ただ、その根拠については示されていません。（渡辺・建物賃貸借 499 頁より）

【3】の吉田は「定期借家契約においては貸貸人からの解約権の行使に正当事由が要求されることはない」としています。ただし、無条件で民法を適用して 3 カ月前告知で中途解約できるとしているわけではありません。

「もっとも、貸貸人からの中途解約を認める特約は、賃借人に不利な面があることは否めない。例えば、あまりに猶予期間を短くする特約（解約申入れから一週間で終了する等）は消費者契約法 10 条によって無効となる可能性がある。

また、『貸貸人から中途解約を申し入れることはない』等と申し向けて契約したにもかかわらず、契約期間中に貸貸人が中途解約を申し入れた場合には、禁反言に該当し、信義則上、中途解約による明渡し制限されることもあり得よう」として、無条件で中途解約を認めるという立場ではありません。

さらに、定期借家契約に貸貸人側からの中途解約規定を盛り込むときは、重要事項説明書面等にその旨を記載して、その存在と法的意味合いをしっかりと説明して、理解・認識させることが望ましいとしています。（吉田・基本コンメ 243 頁

【4】の藤井は「借地借家法 38 条 1 項は、『第 30 条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。』と規定している。すなわち、期間の定めがあって、期間が満了したときは、貸貸人側の正当事由具備を問わず、期間満了によって賃貸借が終了する旨を定めているだけであって、中途解約権行使の場合についてまでは規定していない。」として、定期建物賃貸借はそもそも貸貸人側からの中途解約を認めていないという立場です。

この論点については最高裁判例がなく、学説上の対立も混沌としている状態です

⑨賃借人からの中途解約には特例があります。

契約対象が床面積 200 平米未満の居住用建物である場合で、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、賃貸借の解約の申入れをすることができ、当該申入れの日から 1 カ月後に契約が終了します。この規定は強行規定であり、賃借人に不利な特約を定めても無効となります。

⑩物議をかもした 2024 年度の賃貸不動産経営管理士試験問題

【問題】定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。（2024 年度問 22）

ア 賃貸人が定期建物賃貸借契約の中途解約条項に基づき、同契約を中途解約する場合、正当事由の具備は不要である。

イ 宅地建物取引業者が定期建物賃貸借契約を媒介する場合、代理権が無い場合でも、同契約は更新がなく期間の満了により終了することの説明をすれば、契約の更新がないこととする旨の定めは有効に成立する。

ウ 200 m<sup>2</sup>未満の賃貸住宅の定期建物賃貸借契約が成立しているときに、賃借人が親族の介護により同建物を生活の本拠として使用することが困難となり、賃貸人に対して解約申入れをした場合、同契

約は解約申入日から1か月を経過することにより終了する。

エ 定期建物賃貸借契約の期間が1年以上のとき、賃貸人が期間満了の5か月前に、賃借人に対して同契約が終了する旨を通知した場合、同契約の期間満了日から6か月経過後に終了する。

回答欄 1、1つ 2、2つ 3、3つ 4、4つ

⑪選択肢を1つ1つ見ていきましょう。

ア→△

中途解約条項自体が無効であると解釈すると問題が成り立たず、有効と解した場合でも正当事由を必要とする見解と不要とする見解があり、最高裁判例もないので回答が出せません。ただし、公式テキストでは正当事由を必要としているので私が受験生であれば「×」として回答します

イ→×

媒介業者の場合、代理権がなければなりません。

ウ→○

問題文のとおりです。

エ→×

満了日ではなく、通知した日からです。

多くの塾・予備校講師は「3」（誤りが3つ）を正解としています。

今回の試験の合格発表日は12月26日（木）です。この問題がどのように扱われるのか、注目が集まっています。（田中高二）

#### 4. ■代理出席・議決は可能？ マンション管理組合理事会の気になる疑問 2024年12月26日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-meeting-replacement>

##### 概要

①理事会には、理事本人が出席し、議決権を行使したほうが良いとの見方が一般的管理組合の運営は管理規約に沿って行われます。「マンション標準管理規約」には理事会で行われる決議について、代理投票を認める旨の記載はありません。

②一般に「マンション標準管理規約」に記載のない要件は、妥当ではないとされています。

同規約の第37条には、「役員は、法令、規約及び使用細則その他細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする」との記載もあり、決議には本人が出席するのが望ましいといえる。

③理事会の代理投票と同様に、代理出席を認める記述は「マンション標準管理規約」に存在しません。ただし、管理規約を変更して規約を追加した場合には、代理出席が可能と考えられます。

④過去にも代理出席を可能とする内容を、管理規約に追加した例があります。

このときは、区分所有者の一人から決議無効の訴えがありましたが、1990年の最高裁判所による判決では、「『理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させることができる』と規定する規約の条項は、違法にすべきではない」との判決が下されています。とはいえ、この判例はやむを得ない理由がある場合の代理出席を認めたケースであるため、規約変更の際には留意する必要があるでしょう。

⑤理事会についても管理規約を変更すれば代理人が参加できますが、委任状の準備が必要となる可能性があります。規約に用紙の指定があれば従い、とくに指定がなければ代理人の姓名、議決権行使を委任する意図などを記載し、本人の名前と押印を行うのが一般的です。なお、「マンション標準管理規約」における代理人には、「配偶者または一親等の親族」「同居親族」「他の組合員」が指定されています。理事会における代理人も、規約に沿って選ぶ必要があるでしょう。

⑥管理組合の理事会では、原則として代理人の出席や、議決権の委譲はできないとされています。代理出席などを行うためには、管理規約の変更が必要です。

### 3. ■ マンション民泊利用者騒音問題 管理会社は苦情対応義務がある 2024年12月19日

<https://www.moneypost.jp/1219389#>

#### 概要

①弁護士の竹下正己氏が解説する。

#### 【質問】

住んでいる賃貸マンションで、ここ数年、民泊をしている部屋があり、昼夜問わずマンションの入り口に人が集まり、うるさくて困っています。

管理会社には何度も苦情を言っていますが、見て見ぬふりをされ続けています。騒音がひどいときは警察に来てもらいますが、解決には至りません。民泊を禁止させるにはどうしたらよいのでしょうか。（東京都・68才・主婦）

②民泊は住宅に有料で人を宿泊させる事業で、住宅宿泊事業法の適用を受け、民泊事業を始めるには届出が必要です。賃貸マンションの一部住戸が民泊になっているのは、（賃貸者募集中などで）人が居住していない部屋を民泊として利用しているものと思います。その場合、住宅宿泊事業者（民泊事業者）は国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に管理業務を委託することが求められます。

③そこでまず、あなたのマンション内の民泊が果たして適法に届けられた民泊施設であるかどうかを確認すべきです。

正規の届出のある住宅の場合には、「住宅宿泊事業（民泊）」と表示した大きな標識が掲げられ、施設名は役所で確認できます。もし無届出で民泊をすれば、旅館業法違反で処罰されます。

すでに苦情を申し出た先が単なるマンション管理会社でなく、標識に記載された住宅宿泊管理業者であ

るとすれば以下のとおりです。

④まず、住宅宿泊事業者（大家）から委託された住宅宿泊管理業者は、宿泊者に対して、騒音防止、ゴミ処理、火災防止、その他生活環境悪化防止のために配慮すべき事項を説明する義務があります。宿泊者が外国人の場合には、外国語を用いてこれらの説明をしなければならないとされています。

⑤さらに、管理業者は「届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない」と定められており、苦情を受ければ応える義務があります。

⑥管理業者が対応しない場合には、役所（原則は都道府県ですが、保健所を設置している場合は市町村）に相談するのがよいでしょう。

知事や市長は、民泊事業の適正な運営を確保するために必要であると認めれば、民泊事業者や管理業者に対し、業務の方法の変更や運営の改善を命じることができます。従わなければ、民泊事業者の業務停止を命じたり、管理業者の登録取り消しを国交大臣に求めることも可能です。

⑦さらに、賃貸借契約により、大家は賃借人に対して平穏な居住環境を提供すべき義務を負っています。そこで大家に対して善処を求めることもできます。（女性セブン 2025 年 1 月 1 日号）

## 2. ■マンションと法 区分所有法制の見直 V 弁護士 豊田 秀一 2024 年 12 月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag45/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag45/)

### 概要

①「団地の管理・再生の円滑化を図る方策」の中で検討された事項は、①団地内建物の建替えの円滑化、②団地内建物・敷地の一括売却、③団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化、の 3 つとなります。

#### ② 1 ①団地内建物の建替えの円滑化

団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和要綱案では、団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法 70 条の規律について、全体要件については、現行法の枠組みを維持しつつ、例外的に決議要件を緩和しています。

これに対し、各棟要件については、反対数をカウントする仕組み（積極的に賛成を数えるのではなく、一定以上の反対がない限り、各棟要件を満たすという仕組み）が提案されています。

これは、団地管理規約が定められ、団地建物所有者全体の意思により一括して管理することが相当な団地においては、一括建替えについても、基本的に団地建物所有者全体の意思に従うこととするのが適当であり、一括建替え決議制度自体が、全体要件を充足していれば、各棟において建替えを行う合理性があることが推認されることを前提としている制度であると考えられます。この仕組みの変更により、賛成か反対か分からなかった者の取扱について、従来は賛成にカウントすることができなかった（決議否決の方向に働く）のに対し、要綱案では反対にカウントされない（決議否決の方向には働かない）と

いう扱いになります。

③具体的には、次のとおりとなります。

#### 【全体要件】

ア 基本的な多数決割合を現行法どおり団地内建物の区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上とする。

イ 団地内の全ての建物につき、客観的な緩和事由が認められる場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上とする。

#### 【各棟要件】

区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者又は議決権の各 3 分の 1 を超える反対がない限り、一括建替え決議をすることができるものとする。

ア 基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の 4 分の 3 以上としつつ、特定建物に客観的な緩和事由が認められる場合には、多数決割合を議決権の各 3 分の 2 以上とする。

イ 上記アの決議を出席者多数決の規律の対象とする。

#### ④ 2 ②団地内建物・敷地の一括売却

団地内建物の全部が区分所有建物であり、当該団地内建物について団地管理規約が定められており、かつ、それらの所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合には、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会（「団地管理組合等の集会」）において、団地内建物の一括建替え決議と同様の多数決（全体要件及び各棟要件）で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議（「団地内建物敷地売却決議」）をすることができる。

現行区分所有法では、団地内建物と敷地を一括で売却する決議を定めた制度は存在しませんが、このようなニーズが高まることが予想されることから、上記制度の創設が提案されています。

⑤ 3 ③団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化現行区分所有法の下においては、団地内建物の全部又は一部が滅失した場合、その建物の所有者は、区分所有法 6 5 条の「建物の所有者」には当たらなくなることから、団地的拘束が及ばなくなります。

しかし、要綱案では、建物が滅失した時から起算して 5 年が経過する日までの間は、滅失した建物の所有者であった者も含めて集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができるなど、団体的拘束が及ぶような規律を設けることとされています。

(1) 団地内建物の一棟以上が区分所有建物である場合において、一団地内にある数棟の建物（団地内建物）の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が団地内建物の所有者（区分所有建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合において、団地内建物の全部又は一部が全部滅失したとき（区分所有建物にあっては、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ときを含む。）は、当該建物が滅失した時から起算して 5 年が経過する日までの間は、滅失した建物の

所有者であった者も含めて集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(2)(1)の集会においては、敷地や附属施設に変更を加える行為（区分所有法第17条第1項、第21条）や管理に関する行為（区分所有法第18条、第21条）、規約の設定、変更又は廃止（区分所有法第31条第1項）を行うことができるものとする。

(3)(1)の集会においては、(2)に掲げる決議に加えて、以下の決議をすることができるものとする。

ア 再建承認決議

イ 建替え承認決議

ウ 建替え再建承認決議

エ 一括建替え等決議

オ 一括敷地売却決議

（弁護士 豊田 秀一）

## 1. ■ マンション法（区分所有法）が改正！徹底解説 LIFULL HOME'S 2024年12月12日

<https://toushi.homes.co.jp/column/policy/system/beginner1017/>

### 概要

①改正では、老朽化マンションの建て替えや修繕をスムーズに進めるために、主に以下の2つのポイントに焦点を当てた改正が行われます。

(1)円滑な決議を実現する仕組み

- ・所有者が所在不明の場合の母数変更
- ・書面や電子的手段による議決権行使

(2)多数決要件の緩和？

- ・共用部分の変更要件の緩和
- ・建て替え決議の要件緩和

②改正後のマンション運営への影響

管理組合が注意すべきポイントとして重要なのは、改正内容を所有者に周知徹底し、理解と協力を得ることです。また管理規約も、改正内容に合わせて見直す必要があるでしょう。

特に所在不明の所有者に対する対応など、新たな課題への対策を検討する必要があります。

- ・修繕・建て替えへの影響
- ・老朽化対策の促進
- ・資産価値の維持
- ・居住環境の改善

### ③マンション所有者が取るべき行動とは？

マンション法の改正は、マンション所有者にとって、より良い住環境を築くためのチャンスといえます。改正を有効に活用するため、マンション所有者は以下の行動を取るべきです。

- ・自分のマンションの状態を把握する
- ・改正内容を管理組合で共有する

### ④まとめ

今回のマンション法改正は、老朽化マンションの増加や管理の複雑化といった課題に対応し、マンション所有者と居住者の権利を守るためのものです。改正によってマンションの建て替えや修繕がスムーズになり、マンションの資産価値の維持、居住環境の改善も期待されます。

今後も、マンションに関する法律や社会状況は変化していく可能性があります。マンション所有者として改正内容を正しく理解し、マンションの管理や運営に関心を持ち続けていきましょう。

---

## 団地再生

---

### 7. ■千葉県ニュータウン「ユーカリが丘」なぜオールドタウン化しない？ 2024年12月23日

<https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/85587?page=2>

#### 概要

①『家を買えない』（牧野知弘著、ハヤカワ新書）より一部抜粋・再編集

千葉県佐倉市ユーカリが丘住宅地は 1971 年に、デベロッパーの山万によって開発が始められた。山万という会社は、大阪の繊維問屋から 1964 年に東京に本社を移転したあと、住宅開発分譲業に進出したという変わり種のデベロッパーだ。

②山万が 1979 年から分譲をスタートさせたユーカリが丘は、その開発手法のユニークさにより、今に続く成功につながっている。多くの自治体や民間宅地開発業者は、開発して分譲したら終わりの「売り切り」型のビジネスモデルとなっているのに対し、山万は「成長管理」型とでも言うべきビジネスモデルを構築した。

③山万は一斉に開発を進めずに、常にその後の開発余地を残しておきながら、長期にわたって住宅を少しずつ開発・分譲してきた。

新規住宅分譲は年間 200 戸程度に抑え、分譲地全体の年齢構成や街の発展の度合いに目を配りながら、街そのものの運営をしていくスタイルだ。

こうして毎年少しずつ、宅地分譲、戸建て分譲にマンション分譲を組み合わせる計画的に街づくりを進めてきた結果、この街の人口は年々増加し、今では人口 1 万 8943 人、8100 世帯（2024 年 4 月時点）を擁する一大タウンに成長している。

分譲終了から数年が人口のピークで、以降は衰退の一途をたどる他のニュータウンとは異なり、ユーカリが丘は持続可能性を持つ驚異のニュータウンなのだ。

④分譲開始から 40 年近く経った 2016 年 6 月にイオンタウンが新たにオープンしていることも、この街の持続的な成長を示す証拠だ。

年齢構成としても、エリア内の子ども（0 歳から 9 歳）の人口が 2011 年に 1298 人だったところから、2020 年には 1808 人と、なんと 39%もの高い伸びを示しており、ここ数年の新規購入者のプロフィールを見ても、30 代の若いファミリー層が中心になっている。

⑤山万のすごさは、単に住宅を小出しに分譲しているだけでなく、街としてどういう機能が必要になるか、街の成長とともに考え、行政でなければできないような事業展開をしていることにある。

エリア内に、総合子育て支援センター、保育所、老人保健施設、グループホーム、温浴施設、映画館、ホテルなどひとしきりそろえているが、それだけではない。

最寄りのユーカリが丘駅からは、京成電鉄を利用して東京都心まで 50 分ほどかかる。普通のデベロッパ

ーが分譲していれば、その住民たちは市営のバスや乗用車などで駅にアクセスし、そこから電車通勤することになるが、山万は住宅エリア内を循環するモノレール（自動案内軌条式旅客輸送システム／AGT）「山万ユーカリが丘線」を自前で敷設し、駅から各住戸への利便性を向上させた。敷設にあたっては当時の運輸省が難色を示したというが、82年の開業以来、人身事故もなく住民の足として定着している。

⑤また、当初は佐倉市が市営バスを運行する意向を示したが、環境問題を理由に山万はこの申し出を断ったという。そのうえでモノレールの補助交通機能として、早稲田大学や昭和飛行機工業などと共同で日本初の非接触充電型電気コミュニティバス「こころ号」の運行も開始している（2020年より「こあらバス」に移行）。

売り切り型の開発なら、そもそも交通網を整備することなど思いもつかないだろう。山万の街づくりにかける本気度がうかがえる。

⑥山万の街づくりは環境への配慮を大きなテーマにしており、近年では街中に電気自動車やバイク用の給電スタンドを設置し、電気自動車のカーシェアリングにも早くから取り組んでいるほか、分譲する戸建て住宅に太陽光発電パネルを実装している。

⑦老若男女みんなが楽しめる街にするのが彼らの目的だ。人生にはいろいろなステージがあって、そのステージごとに住みたい家、環境は変わってくるはずだ。

こうしたニーズに対して山万は、「ハッピーサークルシステム」というシステムを採用する。

戸建て住宅からエリア内の老人養護施設に移り住む高齢者の家を買取り、リニューアルしたうえで若い世代に再販売することで、街の中でライフサイクルが起る仕組みだ。その結果、この街で育って社会人になり、一度は街を出た子どもたちが、家族を持って再び街に帰ってくるようになったという。世代をまたいで同じ街に暮らせるシステムを自ら築くのが、ユーカリが丘で山万が実施しているタウンマネジメントなのだ。

⑧千葉県佐倉市と言えば、都心居住が進んだ結果、都内への通勤圏としては残念ながら、今では「限界立地」とも言えるところになっている。

現に佐倉市自体はここ数年で人口が減少に向かう地区が増え始め、大規模金融緩和後、同じ千葉県内の市川市や流山市、船橋市などの地価が上昇基調を強めているなかでも地価動向はさえない。

だが、山万ではそんな状況を顧みず、人が暮らす住宅を単純な「資産価値」でとらえずに、住宅街としての「利用価値」「住み心地」を重視し、街の新陳代謝を自ら仕掛けることで持続可能性を追求している。当初は、山万がこうした街づくりを行っていることを、多くのデベロッパーは批判的に見るか、「変わったことをやる会社」程度にしか評価していなかったという。

「トレンド」だとサステナビリティ（持続可能性）を今さら掲げる大手デベロッパーとは、そもそもの価値観からして異なることを強烈に体現している街づくりと言えるだろう。

## 6. ■大東文化大でまちづくりワークショップ AR技術の活用も 2024年12月20日

<https://itabashi.keizai.biz/headline/855/#>

## 概要

①大東文化大学（板橋区高島平 1）社会学部准教授の飯塚裕介さんとゼミ生による産学連携プロジェクトの 5 回目のワークショップが 12 月 12 日に行われた。

前回に引き続き、板橋区の高島平まちづくり推進課の担当者のほか、企業からは UR 都市機構、UR リンテージ、トヨタモビリティ東京、ベナの担当者が参加した。

②前回のワークショップでは、高島平団地内で新たな活用を想定している 3 つの敷地に盛り込む建物や自然、コミュニティといった「機能」の組み合わせを 3 グループに分かれて検討。今回は検討結果を発表した。

ゼミ生の諏訪美羽さんは「他のチームと検討している機能がかぶっていないかをすり合わせた。私のチームでは他地域に実在するカフェを参考にしたが、（建物が）実際に団地の敷地に収まるかどうかを確認したところ、面積がぴったりだった」と振り返る。

最終的にワークショップで考案した機能を可視化するため、高島平団地の模型に投影する AR 技術を活用したデモンストレーションも行った。

AR 技術を担当するベナの担当者は、11 月にも学生との打ち合わせを行ったという。その経緯について、「今回のプロジェクトで AR 技術をどう活用させていくかを学生がイメージしやすいよう、過去の AR 活用事例を基にプレゼンテーションを行った」と話す。

「学生たちも、AR 活用で目指すゴールが見えてきたようで、今日はより具体的なアイデアを持ち寄ることができた」と安堵した。

## 5. ■ 研究学園都市「つくば」に広がる「廃団地」その正体は？ 江波 瞬 2024 年 12 月 7 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/356705?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/356705?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

## 概要

①つくばエクスプレスの終点、つくば駅に巨大な「廃団地群」があるのをご存じだろうか？

かなり広大な団地群なのだが、今回歩いたのはその一部。団地群をぐるりと一周すると、約 1 キロだ。封鎖されて、敷地内に立ち入りができなくなっている棟もかなりの数ある。この廃団地群は、いったいどんな経緯で誕生したのか。

②つくば駅から北東方向に少し歩くと、駅を背に左側に、今回訪れた廃団地が広がる。県道 24 号線から見上げればその威容がうかがえる。通りと廃団地を分ける生け垣の一部にはここが国有地であることを示す古びた看板が立てられていた。赤い文字で、「売地」と書かれているが、いつになったら買い手が現れるのやら。

持ち主のなくなった建物の入口は、頑丈そうな板で塞がれてはいるが、出入りができるように、一部に扉が作られている。南京錠でしっかり施錠されており、部外者の出入りはできない。封鎖された敷地内には、ブランコや滑り台を備えた公園があった。かつての駐輪場。今は廃材が積み上げられている（撮影：江波瞬）

街の中心部にある廃団地は、駅に向かう近道でもあるようだ。ど真ん中の小路は、今でも普通に使われており、封鎖された場所を身近に感じることができる。

②筑波研究学園都市は、1963年に建設が決定され、国主導による大規模な街づくりが行われてきた。筑波研究学園都市のテーマは大きく2つ。

- ・科学技術の振興と高等教育の充実・国等の試験研究
- ・教育機関の計画的な移転による首都東京の過密対策

多くの研究・教育機関が移転された。そして、そこで働く研究者や、その家族のために、約8000戸の公務員宿舎が建設されたのである。しかし、公務員宿舎の入居率は低下の一途を辿った。建てられてから長く経過し、老朽化が進んだことで、同じつくば地区で戸建てやマンションの持ち家を手に入れて、そちらに移り住む人も増えた。

また、つくばエクスプレスが開通し、それまでよりも遠隔地からの通勤が可能になった。これによって公務員団地の価値が相対的に低下したことなど、様々な要因が重なって空き家が増えた。

③そうした事情を踏まえ、2005年に国家公務員宿舎の削減が開始されたのである。

ただし、同団地は8000戸という規模である。安易に削減するだけでは、地域に負の影響を与えかねない。そうした考えのもと、削減計画を『都市再生』として位置づけ、2013年に『つくば中心市街地再生推進会議』を設置して新たなまちづくりを進めている。

④地元の住民「宿舎だからさ、安く住めるんですよ。あんな立派な団地だろ、公務員を優遇しすぎている。みたいな声もだいぶあったみたいですね」空き家が増えた理由はそうしたところにもあるのかもしれない。団地を閉鎖して、新たな魅力ある街を作るのだと計画は謳うが、それがどこまで実現できるのか、これからが正念場だ。（江波瞬）

#### 4. ■“限界集落”目前？ 大阪・南港ポートタウン「高齢化率49%」 2024年12月11日

<https://merkmal-biz.jp/post/81203>

##### 概要

①車両通行禁止を掲げて街開きした大阪市のニュータウン・南港ポートタウンが、人口減少と高齢化に苦しんでいる。

理想の暮らしを追い求めた街はどうなるのだろうか。

緑に囲まれた街区に10階建て以上の集合住宅が整然と並ぶ。その間を走るのは、広い歩道とニュート

ラム（大阪メトロ南港ポートタウン線）。大阪市の人工島・咲洲にある南港ポートタウン（住之江区南港中）は1977（昭和52）年、大阪市が街開きした。

②広さは東京ドーム21個分に当たる約100haで、うち公園と緑地が16%を占める。地域内に「緑のまち・海のまち・太陽のまち・花のまち」の4街区があり、市営住宅や都市再生機構、民間の集合住宅を集めた。小中高校から大学、ショッピングセンター、飲食街、病院、高齢者施設まで完備している。

③街開きした1970年代は公害と交通事故の多発が社会問題となっていた。

大阪市が許可車両だけがなかへ入ることができる車両通行禁止を打ち出したのは、排ガスと交通事故から住民を守るためだ。コンクリートの殺風景な港湾区域に生まれた緑豊かなポートタウンは、別天地に見える。集合住宅のダストシュートから投げ入れた家庭ごみを空気の流れて高速輸送するシステムを導入するなど、当時の先端技術も取り入れた。

④そんな理想を詰め込んだ街も街開きから50年近くがたち、厳しい現実と直面している。

人口減少と高齢化が進んだ“都会の限界集落”ともいえる姿だ。

整備された住宅は集合住宅ばかりの約1万戸。1981年にニュートラムが開通したことで人気が高まり、1990年に約3万2000人まで人口が増えた。しかし、その後は減少する一方。

2024年9月の大阪市推計人口では、約1万8000人に落ち込んでいる。空室は珍しくない。全人口の42%を65歳以上の高齢者が占める。大阪市全体の高齢化率25%を大きく上回る数字だ。特にポートタウン東駅周辺の緑のまちは、人口約3700人の「49%」が高齢者。人口の50%以上が高齢者の地域を限界集落と呼ぶが、限界集落到達が目前に迫っている。

⑤ポートタウン西北にある花のまちで、連合振興町会会長を務める川邊勇さんは「私は80歳。それなのに、高齢者ばかりで跡を継ぐ若い役員がいない。ポートタウンの将来が不安だ」

大阪市住之江区は課題解決に向けて地域住民らと意見交換し、2015年に再生計画の「咲洲ウェルネスタウン計画」をまとめた。

趣旨に賛同した住民らがプロジェクトチームを結成、体験型イベントの開催やYouTube動画の公開で住環境の魅力を発信し、若い世代の転入を呼び掛けた。

⑥住民の駐車場はポートタウン外にある。高齢化で駐車場から自室まで重い買い物袋をさげて歩くのがつらい人が増えたのを受け、2016年に高齢者や幼児が乗った車、タクシー、荷物運搬車を規制対象から外した。

車両通行禁止の趣旨を曲げない範囲で規制緩和せざるを得ないほど高齢化が進んだわけだ。

⑦ウェルネスタウン計画はポートタウンの魅力発信を中心とした2015年から3年間のフェーズ1前半を終え、2018年からフェーズ1後半に入っている。

児童数の減った小学校を統合した小中一貫校、国際バカロレア教育を進める公設民営の中高一貫校が登場したのをはじめ、地上14階、55戸の分譲マンションが整備されるなど地域の変革が次第に動きだした。

早ければ2030年からスタートする予定のフェーズ2では、インフラ更新など抜本的な対策に乗り出す計

画。「住民と行政が力を合わせ、若い世代が済みたいと思える魅力的な街に変えていきたい」

⑨だが、課題は山積している。

ウェルネスタウン計画スタート時に進めた街の PR はほとんど効果がなかった。太陽のまち連合振興町会の吉水広文会長は「単なるイベントでは、若い世代の心をつかめなかった」

しかも、ポートタウン内に一戸建て住宅はない。集合住宅の土地は公有か共有。このため、他の住宅街のような民間主導の街の更新が起きにくく、事業者参入の動きも活発といいにくい。

⑩ポートタウン自体が港湾区域に囲まれていることから、ポートタウン東駅と西駅に集中する商業施設の売り上げは住民に限られ、人口減少で悪化を続けている。

営業している店舗も街開きした昭和の雰囲気強く、若い世代に魅力的な場所ではない。

⑪ごみ高速輸送システムは悪臭を抑え、ごみ置き場が不要という利点があるが、大量消費、大量廃棄を前提にした高度成長期の発想でリサイクル時代に合わない。

維持費も年約 2 億円と収集車で回収する方式の 2 倍かかっていた。大阪市は廃止する方針だったが、住民の反対を受け、ダストシュートから捨てたごみを地下タンクにためて収集する方式に切り替え

⑫車両通行禁止は「事故の不安なしに子育てができる」として住民の間で賛同の声が強い。しかし、大阪府豊中市と吹田市にまたがる千里ニュータウンでは、「共同住宅の専用駐車場を増やす」ことで若い世代の呼び込みに成功した事例がある。子どもの頃からマイカーが当たり前の世代は、駐車場まで遠いことを不便に感じているのだろう。

⑬若い世代を招き入れるしかポートタウンが生き残るすべはない。そのためには時代の変化に対応することが必要だ。昭和の雰囲気は高齢者にとって慣れ親しんだ景色だが、若い世代にとって時代遅れで魅力的な場所に見えないこともある。

⑭集合住宅の約 8 割は 1979（昭和 54）年から 1984 年に整備された。

築 40 年を超えた建物は近い将来、一斉に建て替え時期を迎える。若い世代の声に耳を傾けなければ、再生に向けた最後のチャンスを失うことになるが、そこへ古くても良いものをどう残していくのか、知恵の絞りどころが待ち構えている。（merkmal-高田泰（フリージャーナリスト））

### 3. ■ 高齢化の団地、神大生らと活性化 イベント・トレーニングの施設完成 2024 年 12 月 8 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASSD74JQZSD7ULOB00QM.html?ref=smartnews>

#### 概要

①住民の高齢化が進む横浜市緑区の竹山団地内に、ここで寮生活を送る神奈川大学のサッカー部員らとの新たな交流拠点となる施設が、1 月から始動する。

商店街の空き店舗を利用し、「介護予防教室」などのイベントを開けるスタジオを備えた施設と、学生と住民が利用できるトレーニング施設ができた。団地の将来像としての「竹山モデル」をめざすという。

②竹山団地は昭和 40 年代に神奈川県住宅供給公社が開発し、約 6 千人が住む。今年 3 月時点での高齢化率は 45%を越す。

2020 年に神大と公社が連携協定を締結し、地元の竹山連合自治会とも協力して、団地の活性化に取り組んできた。

団地の近くに練習拠点がある神大サッカー部は、協定の締結後まもなく団地の空き部屋を寮として活用。現在、部員ら約 60 人が暮らしている。消防団に加入するほか、部員たちが「先生役」となって、スマートフォンに不慣れな住民に使い方を教える「スマホ教室」や、理学療法士が監修した運動プログラムを提供する「介護予防教室」を、部員が使う食堂などで開いてきた。住民たちも部員の試合の応援に駆けつけ、交流を深めている。

③竹山連合自治会の吉川勝会長（75）は、部員が開くイベントが、引きこもりがちだった住民には外出のきっかけになっているといい、「高齢者は孫のような学生たちに元気をもらっている」。

部員が進級に伴って高齢者への接し方などで成長していく姿も見られ、「お互いにより効果がある」と話す。

④新施設の名は「未来研究所 竹山セントラル」と「空気研究所 竹山エアラボ」

12 月 6 日に竣工式・内覧会があった。

神大と公社、サッカー部のマネジメントや団地の活性化に取り組む NPO 法人「KUSC」の 3 者が開設。KUSC が運営を担う。

竹山セントラルは約 200 平方メートルの広さに、スタジオやキッチンなどを備える。高齢者に人気で食堂では手狭になってきた「介護予防教室」や、「スマホ教室」の会場をこちらに移す予定だ。また、部員たちが団地の子どもたちに勉強を教える「学習支援教室」や、住民が開くイベントでも使えるようにする。

⑤竹山エアラボは、低酸素システムを導入したトレーニング施設。酸素濃度を調節することで、平地にしながら高地トレーニングのような効果が得られるため、サッカー部員のほか、野球部や水泳部などの学生アスリートが利用する予定だ。

低酸素の環境下でのトレーニングは、高齢者の心肺機能の強化やフレイル予防にも効果があるとされ、団地の住民たちにも利用してもらうという。

⑥二つの施設的设计やデザインを担当した神大建築学部の塩脇祥・まち再生コース

特別助手（35）は、もともとあった大きな窓や新たに造った窓を活用し、「みんなが活動している様子が、外からも見える空間をいかにつくるかを考えた」

今後は、大学で施設の利用者を調査・研究し、まちづくりに生かすという。

二つの新施設は、1 月から住民の体験利用などを始め、4 月に本格オープンする予定だ。（朝日新聞）

## 2. ■ 住宅困窮者に建替え予定市営住宅空き室利用 尼崎市画期的解決策 2023 年 1 月 17 日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent\\_01050/](https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01050/)

## 概要

①2021 年秋、生活協同組合コープこうべ第一地区本部の前田裕保さんは尼崎市の住宅政策課から相談を受けた。

尼崎市は 2016 年 12 月に立案した尼崎市営住宅建替等基本計画を基に老朽化した建替え予定の市営住宅を計画的に募集停止を行っていたが、そこには課題も生じていた。「募集停止で新しい人が入ってこなくなり、入居者の高齢化が進み、自治会運営などコミュニティの維持が難しくなっている。また、空き家も増え続けている。この 2 つの課題を一緒に考えてもらえないだろうか」という相談でした。

②前田さんは現職に異動する前にはコープこうべの使われなくなった旧女子寮を困難を抱える女性や子どもが安心して住めるウィメンズハウスに改装するプロジェクトにも関わっていた。そうした経歴からシングルマザー、子ども食堂などを始めとした各種支援団体と付き合いがあり、市営住宅の空室をそうした団体に活用することにはどうかという提案をした。支援団体の多くが住宅困窮者に提供できる部屋不足に悩んでいることを知っていたからである。

③尼崎市との居住支援の運営スキームは、コープこうべと支援団体がネットワークを作り、そのネットワークに属する支援団体に限り、空いている市営住宅を貸すというものである。

賃貸借契約は市と支援団体、支援団体と入居者が行い、コープこうべは申し込みの窓口や入居にあたり住人の方々との調整などの役割を担っている。

2022 年 4 月 1 日から実施されることになり、直前の 3 月 30 日には市長定例記者会見であまがさき住環境支援事業『REHUL』の開始が公表されました」

④「『自治会に諮らないと決められない』と言われたところでは、総会に出席し説明して納得いただいた。今ではそのときに入居した人が自治会費を集めるのを手伝うなどすっかり受け入れられている例もあります」女性専用のシェアハウスとしての活用を考えた団地では、総会に出席していた女性たちから大きな拍手が起り、強力な後押しをいただいた例もある。

また、海外で結婚し、離婚後に子どもを伴って帰国した女性は、入居した団地の自治会長から地元の NPO を紹介してもらい、団地近くの職場に就職するなど、徐々にではあるが理解が広まってきている。

⑤自治会との関係は非常に大事だと前田さん。

「入居前には自治会長に会うのはもちろん、できるだけ役員会、総会にも出て皆さんの前で挨拶するようにしています。オフィシャルな場に顔を出して挨拶することで安心していただけるのです。4 月の事業開始は総会開催とタイミングが合って良かったです」

⑥入居する人たちは必ず自治会に参加することになっており、それによって各団地の自治会は少しか減った。人が減る一方だった団地では、寂しい思いをしていた人たちがおり、新しく入って来た人たちとの会話を楽しみにしている人もいます。シングルマザーが入居した団地では以前からの入居者から「一人での子育ては大変やねえ、なんかあったら言ってね、その代わりに、私らになんかあったらよろしくね」という言葉を聞いたとか。市がこの事業の目的としていた自治会、コミュニティの再生は徐々に進みつつあるようだ。

⑦また、人と関わるのが難しい人が入居する場合には、支援団体がその人をバックアップ。ボランティア活

動などを通じて少しずつ挨拶できるようになっているとも。住宅を借りられなかった人に住宅を提供するだけでなく、住宅を契機に自立を支援しているわけである。

⑧日常的には指定管理に入っている管理会社が住民との間に入ってくれてもおり、活用される住戸は着実に増えてきている。

2022年12月13日時点では13団体が20室を使っており、支援対象も広がってきている。「ホームレス支援を行うNPO法人ビッグイシュー、10代の女性や中高生などの居場所作りを行っている一般社団法人engrab-えんぐらぶ、女性の成長や活躍を支援する合同会社ココスキ、難病患者と家族を支援する尼崎市難病団体連絡協議会、多胎児の子育て支援をするNPOつなげる、留学生の寮として利用する関西国際大学など、さまざまな団体が住宅以外の使い方も含めて空室を利用しており、問合せも多く頂いています」

⑨問合せのうちの8割ほどは高齢者。低廉な家賃にひかれて問合せてくる人が多いようだ。

しかし、事業の目的に地域コミュニティの活性化があることを考えると、単に家賃を安くしたい、サービスだけを受けたいという人では困る。そこで現時点では高齢者は対象となっていない。長い目ではシングルマザーと高齢者が互いに支え合うような住宅を作ることも検討しているそうだが、それまでにはまだしばらく時間がかかりそうだ。

⑩では、実際にどのような団体がどのような形で場を使っているのか？

1969年に建てられた団地に4戸を借りている一般社団法人officeひと房の葡萄を訪ねた。同団体は8年前に尼崎市が募集した子どもたちの学習支援のボランティアに参加した人たちが立ち上げた。「中小企業で採用担当をしており、採用した社員の中に計算ができない子がいました。本来なら採用の要件を高校に伝えて採用するのですが、その子の場合はイレギュラーな形で採用されており、しばらくは誰も気づきませんでした。遅刻することもない真面目な子でしたが、数字を扱う生産管理の部署に異動になり、どうも、その社員が出してくる書類の数字がおかしい。そのうちに計算ができないことが分かり、解雇という結果に。それがきっかけで私は学習支援に関心を持つようになりました」と代表理事を務める赤井郁夫さん。⑪だが、赤井さんは学習支援を続けるうちに、通ってきている子どもたちに教育以前の問題があることに気づき始めた。

せっかく学習支援の場に来ているのに、子どもたちの多くはちっとも勉強をしない。はじめは戸惑い、なんとか子どもを学習に向かわせようとしていたものの、やがて「この子たちは家でケアされていない」と思うに至ったのである。

そこで赤井さんはそうした子どもたちに与えられてこなかったケアを提供、支援するための団体を立ち上げ、常設の場として築70年ほどの一戸建てを借りた。ところが市からの事業受託を目指して借りたものの、受託できず、いつの間にかかつて教えた、高校生になった子どもたちが集まるようになった。最初の1年ほどは高校生ばかりだったが、そのうちにそれ以外の子どもたちも集まるように。

⑫子どもたちを見ているうちに漠然としていたケアの問題が明確になってきた。

「中学の頃に親から高校になんか行かなくてよいと言われた子どもが高校に進学し、卒業後に就職できれ

ば学習支援としては成功です。ところが、中には就職して 1 人で自立した生活を送ろうとするとうまくいかない場合がある。仕事を辞めてしまったり、行方不明になったり、警察沙汰を起こす子どももいるのです。それは教育以前に家庭で親にケアされておらず、生活習慣その他家庭で教えてもらうべきことを教えてもらえないままにきてしまっているということ。それが自立を妨げているのだと思ったのです」

⑬赤井さんは、家庭で親が家事をする姿を見たことがない子どもが皿を洗えない、人をまねて皿を洗ってみても洗った後にどうすればよいか分からない、金銭管理ができないなど、まさかと思うような例をいくつか挙げた。

その子たちをどう支援すればよいのだろうか。

考えているうちに、保証人がいない、住所がないなどで住宅を借りられない若い女性を支援する府営住宅を利用したシェアハウスが大阪府茨木市にできたことを聞いた。

学習支援だけでなく、生活に関わる場を作ればもう少し広範な支援ができるのではないかと考えた赤井さんは、兵庫県庁に赴いた。そこで兵庫県でも、目的外使用の申請をすることで公営住宅の利用が可能になることを聞いたが、県営住宅は尼崎市も含め、大阪に近いエリアでは空きがない。そこで 2021 年 12 月に市営住宅を借りられないかと尼崎市に問合せに行ったが、この時点ではとりあってもらえなかった。

⑭ところが、水面下では前田さんの提案が動き始めていた。

「2021 年のクリスマス伊に前田さんから電話があり、市営住宅を借りられるようになると聞き、すぐにぜひ、借りたいと返事をしました」

年が明けて 2022 年 1 月 16 日。前田さん始め他の団体などの関係者と数ヶ所の団地を訪れ、部屋を見せてもらった。築年数が経過しており、内装はかなり劣化が進んでいた。それでも以前の家賃 6 万 5,000 円からすれば 6,500 円はありがたい。そこでリノベーションの経験はないものの、自分たちでなんとかしようと思い、4 戸借りることに。1 戸は事務所とし、もう 1 戸は子どもの社会的居場所、学習支援の場とした。2 戸は 18 歳～23 歳の女性専用の自立支援型シェアハウスにすることにした。ただ住むだけでなく、これまでに受けられてこなかったケアも提供する場にしたいと考えており、夏からオープンし、すでに 2 人入居している。

⑮ただ、ここまでするには改修も、費用も大変だったと赤井氏。

10 年限定という期限付きもあって安くは借りられているが、退去後の原状回復がされない状態で引き渡されるため、改修費用は団体持ち。ひとりの葡萄も他の団体もクラウドファンディングや寄付を募るなどで資金を集めて改修を行っている。

「クラウドファンディングと寄付で 230 万円ほど集めましたが、シェアハウスは改装費だけで 80 万円ほど、学習支援の部屋は 30 万円弱かかりました。もちろん、他にも出費があるため、できることは自分たちでやろうと解体、塗装などは自分でやりました。ただ一部解体をし過ぎて床を剥がしてしまうなど失敗も。おかげで冬は寒く、夏は蟻、その他の虫が上がってきます」

⑯そんな厳しい中でも赤井さんたちは年間 360 日大人がいて子どもを見守れる場を作ろうとスタッフ数人と奮闘している。現在利用登録をしている子どもは 25 人くらいおり、そのうち、10 人ほどは毎日のようにや

ってきているという。学習支援の場として用意した部屋は集中できるよう防音にしているそうだ 当日用意されていたサツマイモのサラダ。ウチに帰ったらおやつがあるという状況は恵まれているのかもしれない。

⑮前田さんはこうした、頭の下がるような活動をしている人は多く、自分たちはそれを側面支援しているだけだという。

「生協は助け合う組織。これまでも事業の中で社会課題に取り組んできましたが、課題は拡大する一方でわれわれの事業だけでは解決できないことが増えています。そこで、解決に向けて取り組んでいる団体を側面から支援する。今回の市営住宅活用はそうした立場に関わっており、各団体の活動には一切口を出さず、困ったときには助けるという役割に徹しています」

⑯尼崎市で始まったこの方式に注目する自治体も出てきた。

近隣の自治体からも空き家バンクで管理しているものの、売れない、貸せない住宅を尼崎市と同じ仕組みで運用できないか、一緒にやってくれないかという打診があったという。

また、全国には 560 の生協があり、それらが同様のやり方で地元の自治体とタッグを組んで居住支援に取り組むようになれば問題は大きく解決に向けて前進する。実際、前田さんは各地の生協に向けて居住支援の話をするなど情報発信に努めている。広く知ってもらうことで、続く組織が出てくれば面白いと思う。

⑰ただ、問題もある。

赤井さんは早くも 10 年後を気にしていたが、今回の事業は期間限定。現在、ひと房の葡萄が利用している団地は更地になる予定で、同じ場所で活動を続けられなくなるかもしれないのである。

「家族が担っていたとされる機能が衰えていますし、子育てを地域でという意識も薄くなっています。社会から孤立している人も増えています。そんな中で従来の生活を前提にこれまでと同じ住宅を作り続けていいのか。公共住宅の在り方も含め、この尼崎市との事業がこれからの住み方を考える先導になればと考えています」と前田さん。

⑱今、市営住宅を利用している団体が行っている活動が社会で必要とされているものと考えれば、今後建て替えられる住宅にもそうした団体が使えるような場を作っていくのも手だろう。せつかく、ここまで先進的、画期的な事業を生み出した尼崎市である。建て替えに当たってはもう一歩、他でやらない試みをしていただきたいところである。（住まいと街の解説者 中川寛子）

## 1. ■ 築 73 年旧畑田団地。やりたいことできる場に団地再生、月 1 万円 2024 年 12 月 12 日

[https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent\\_01223/](https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01223/)

### 概要

①北九州市門司区に 1950 年、福岡県住宅供給公社が初年度の事業として 2 棟からなる団地、旧畑田団地を建設した。団地は 2 棟からなり、手前にあるのは 49A 型と呼ばれるタイプの R C 造の建物。49A 型とは 1949 年に東京で設計されたタイプという意味で、その後の 51 型が日本に DK、寝食分離

という概念を導入した。

49 A 型はそれ以前のタイプで、コンパクトなキッチンに 6 畳、8 畳の和室 2 室という間取り。同時期に小倉、博多、久留米など福岡県内の 6 都市に 9 棟建てられたそうだが、現存しているのは門司だけ。県下でも有数の古さの団地である。

②供給公社ではこの団地の使用期限を 70 年としており、3 年前に期限が切れた。

県では使用期限終了に向かって築 50 年くらいから新たな募集を減らしており、期限が切れると同時に最後の入居者が退去。無人になった。だが、そのまま、放置しておくわけにもいかないからだろう。

2024 年 2 月に 1 回目の入札が行われた。他の公共住宅の場合には建物を解体、土地だけを売却することもあるそうだが、その予算がないためか、建物付きでの売却だった。

「宅建業者に売却ということでしたが、初回は誰も名乗りを上げる事業者はおらず。2 回目の入札をたまたま見かけて見学したところ、かなり年季の入っている感じに感銘を受け、これは残さなくてははいけないと 6 月に入札。無事に購入できることになりました」と新しい所有者になった吉浦隆紀さん。

③吉浦さんは福岡市城南区樋井川にある自社ビル再生を通じて空き家再生に目覚めた。

「樋井川は市中心部から遠い地域で、最初はリノベーションを試みたものの空室は埋まらず、次にスケルトンにして入居者に D I Y してもらおうというやり方にしたところ、これが反響を呼び、現在は満室継続中。遠くても魅力があれば人は集まると知り、それなら福岡市よりも人口が減少している大牟田や北九州をこのやり方で変えられないかと考え、2 年半前から各地で空き家を購入、再生し始めており、団地購入はその一環です」

④購入したのは 3100m<sup>2</sup> の敷地に建つ R C 造、4 階建て、全 24 戸からなる A 棟とその背後にあるコンクリートブロック造 2 階建て、全 10 戸の B 棟の 2 棟。放置されていたこともあって、B 棟は緑に飲み込まれそうな状況になっており、とりあえずは A 棟の再生から始めることにした。

「敷地の裏は崖になっており、かつてあった神社が崩落しているなどあまり安全とは言い難い場所。解体しても建替えは難しい。それよりも再生しようと門司港 1950 団地と名づけ、8 月に入ってからフェイスブックで呼びかけながら入居者を募集しています」

⑤団地として廃止された後も最低限の修繕はされてきたようで、屋上は半分防水されており、クラックはあるものの、躯体自体はそれほど劣化はしていない。この当時の低層団地は耐震性が高いと言われる壁式構造で、かつ隣合う 2 戸でひとつの共用階段を利用する階段室型。共用廊下が無い分、各戸の独立性が高いなどのメリットも多いため、それを活かして再生というわけである。

⑥内装はすべて自分で改装するという条件で、当初 3 年間の家賃は月額 1 万円。

渋沢プロジェクトと名づけて募集をしているが、24 戸のうち、11 月中旬時点ですでに全戸に申込が入っている。

「たくさん会社を作った渋沢栄一にちなんだプロジェクトで、ここで起業、成長していく人が出てくれたら面白いと思っています。1 万円なら学生でも借りられると 20 代半ばの人達も来てくれており、昭和レトロでかわいい、落ち着く、わくわくするというような声を聞いています」

やりたいことがあっても場がなければ実現できないことは多く、空き家が増えてきたといってもたいていの不動産はそれなりに高い。

だが、門司港 1950 団地では自分で改修しなければいけないものの、当初 3 年間は家賃 1 万円で借りられる。家賃が下がることでやりたいことができるようになる、それが新しい何かを生むかもしれない。渋沢プロジェクトはその試みなのである。

⑦A 棟側から見た B 棟。果たして建物内に入れるのか不安だが、このままで良いから借りたいという人もいるそうだ。

取材時には入居者第一号となった DAISY WORLD さん（以下 DAISY さん）が改修作業に訪れており、これからの計画を話してくれた。DAISY さんが借りたのは 1 階、2 階の 2 部屋で 1 階は週末だけ開くカフェにし、2 階を金継ぎアトリエにする予定だ。

「天井が低いので 1 階は畳を除去、床を下げて地面を床にしておもうと思っています。最近、かつての門司駅の駅舎の基礎が発見されて話題になっていますが、あそこに使われた煉瓦をもらえないか、使えないかと思っています。この団地もそうですが、ゴミと思う人にはゴミに見えるモノも、違う人には宝物に見える。捨てるのではなく、使いたい人に渡すことでモノは生まれ変わるものと思います」

住んでいるのは小倉だが、門司はそれほど遠くはなく、この建物は自然に囲まれ、風通しが良い点や古さが気に入った。四角く可愛い窓、昔らしい雰囲気を活かして広い空間に数席をゆったりと配したカフェにするつもりだという。

⑧「好きなようにやっていいと言われているので手間ヒマかけてきれいにしていこうと楽しみながらやっています。他に集まる人達も个性的で店も個性の強いものになるのではないかと思います。同じような人が集まったら面白いだろうとそれも楽しみです」

以前、吉浦さんが開催したワークショップに行ったことなどもあり、ずっと吉浦さんの活動をフォロー。今回、近いエリアでやりたかったことができそうな場の募集があったため、すぐに申し込み、今は周囲の人の入居を誘うなどしているそうだ。

⑨「自分たちの頃には奥まった一戸建てを改装、自分たちの空間を作るのが楽しみでしたが、聞いていると 20 代の人達はコミュニティを求めているのでしょうか、ここに同じ価値観を持った人達が集まること、そこに新しい繋がりが生まれることを期待、楽しみにしており、社会の変化を感じます」と吉浦さん。

⑩人が集まるという点では団地には利がある。

新しくカフェが 1 軒できて 1 軒だけのために 1 時間、2 時間かけて出かけようと思う人は少ないが、同じ場所にカフェ以外にも複数の店や工房などがあるとしたらどうだろう。はしごができるなら行ってみようと思うはずで、団地になら一度に複数の訪れたい場を作ることができる。しかも、ここに生まれる店はまちなかに生まれる店とはちょっと違う。

「単に家賃が安いから、収益が上がるからではなく、場があればやりたいことを自由に実現できる、実現する人が集まることを見せたいと思っています。DAISY さんのカフェに来る人はきっと場の見方が変わるはず。自由にできるようにすれば地方でも人が集まる場は作れるし、人が集まるパワーは居心地を良くして

くれる。それを促進するため、半分開いているような使い方をしていただき、来た人達にその力が伝わるようになれば面白いと思います」団地を使えば賑わいのある、居心地の良い場が作れるという実験でもあるわけだ。

⑪取材時点では金継の教室、モノ作りの教室、秘宝館（！）、占いの部屋、不動産会社のモデルルーム、木造建築を手掛けてきた建築家が趣味で改装する部屋、私設図書室などといった使い方を想定した申し込みが入ってきており、吉浦さんの実験は着実に実現に向かっている。

⑫一方で計画通りに進んでいないものもある。

ライフラインの整備だ。

最後の入居者が出て以来、電気、ガス、水道は止まっており、現在、フリーレントになっている入居者が家賃を払い始めることになる 2025 年 1 月までには使えるようにしなくてはいけないのだが、どうも雲行きが怪しいのだ。

「電気、ガス、水道、それぞれに異なる問題を抱えており、現在交渉中。たとえばガスの場合、もともと風呂無物件だったものをバルコニーを潰して浴室にし、そこに給湯器が置かれているのですが、現在は換気、出火の危険を考えて給湯器は外に置く必要があり、ガス給湯器が導入できません。バルコニー、浴室をどう作り替えるか、悩ましい問題です」

⑬電気は 1 階に引き込まれていてそこから分配されていたようだが、団地廃止時点でおもとから切断されており、復活してもらう必要がある。水道は廃止以前に行った工事の届け出が出ていないため、建物全体の配管をやり直す必要があるかもしれないという事態になっており、先行きが見通せない。

⑭普通なら工務店に依頼、まとめてやってもらうところだが、予算がないため、吉浦さんがすべての手配を行っている。

団地自体は 90 万円で落札したが、ライフラインにはそれどころではない費用がかかるかもしれない。この中に何軒か、気になる店があったら行ってみたいと思うはず。団地の数の力はもっと認識されても良いのでは。もうひとつ、今の時代である、ネットも引く必要があり、こちらも交渉中。年内にすべて使えるようになるかはかなりスリリングな状況である。

⑮また、その後は建物全体の改修を計画している。

現時点では資金がないため、とりあえず、以降 3 年間の家賃を自己資金として蓄え、3 年後に大規模改修を実施。その時点で家賃も 3 万円にアップするという。

「築 73 年の再生にはインパクトがあると思います。供給公社にもモデルを見せることで解体以外にも選択肢があることを示していければと考えています」

⑯ちなみに吉浦さんは会社として今後 10 年間で 1 万棟の空き家を再生することを目標としており、大牟田ですでに 10 軒を取得している。一人ひとりが店を出すには時間がかかるし、うまくいかないこともあり得るが、大家の立場で物件を取得、貸していくならもっと早く地域にインパクトを与えられるという考えからだ。

門司港 1950 団地周辺にも空き家は少なくない。このまま緑に埋もれさせるよりも、何らかの形で再生、

やりたいことができる世の中にしていきたいと吉浦さん。

「その上で家賃をサブスクにして、好きなところに自由に住み、移動していく中で仕事を見つけられるような仕組みを作り、知らない場所に住んでみたいと思ったり、面白がって移住するような社会にしていければと考えています」

⑰単に空き家を再生するだけでなく、その空き家を増やしていくことで社会の仕組みそのものを変えたいという壮大な計画なのである。また、これまではすべてのことを家の中でやろうとしていたが、それを家の外に出して行くような暮らしも考えている。

家の外に本の部屋、映画を見る部屋などを作り、一人が複数の不動産を使っていくような生活である。確かにそうすれば不動産は余らなくなっていく。使い方を変えることで空き家は問題ではなく、生活を楽しくするものになるかもしれないのである。

⑱最後に門司港 1950 団地そのものについて。立地するのは門司港駅から歩いて 20 分ほどの高台。と聞くと遠い場所のように思うかもしれないが、駅から団地までの間にはいくつものアーケードのある商店街があり、そこを歩いていけばさほど距離は感じない。団地の近くにはドラッグストアや銭湯、郵便局などもあり、決して不便な場所ではない。高台と書いたが、団地に至る坂もそれほど急でも、長くもなく、大変な上り坂を想像していた身としては逆に拍子抜けするほど。すぐそこにあるじゃないかというのが訪れてみての感想だ。当然、車も入るようになっており、A 棟の前には 20 台分の駐車場がある。

⑲すでに入居者のいる室内は改装中で、DIY の経験のない人には廃墟のように見えるかもしれないが、躯体はしっかりしているので作るのは内部だけで良い。室内を見せていただいた面白かったのは基礎。80 センチほど高くなっており、どうやらそれが建物の状態を良好に保っていたらしい。また、基礎に煉瓦が多く使われているのも特徴。しかも、鉾津煉瓦という特殊な品で、これは北九州市の歴史を物語るもの。

「北九州には 1901（明治 34）年の操業開始以来、戦前、戦後の鉄鋼業をリードしてきた官営八幡製鉄所がありましたが、そこから出た金属の滓を有効活用しようと鉾津を煉瓦の型に入れて作られたのが鉾津煉瓦。この団地が建てられたのは終戦から 5 年後の、まだまだ資材が不足していた時期。だから鉾津煉瓦が使われたのだらうと思いますが、逆にそれがシロアリ被害を防ぎ、建物を良好に保ってきたのではないかと思います」屋上からは門司港エリアに建つ黒川紀章設計の高層マンションレトロハイマート（31 階に門司港レトロ展望室）が見え、夏に行われる関門海峡花火大会も望めるとか。周囲に高い建物がないので開放的で気持ちの良い空間だ。

⑳空室についてはタイミング次第だが、興味のある人は問い合わせせてみて。

もし、門司港 1950 団地が満室になっても、吉浦さんは他にも活用したい人を待つ空き家を保有している。中にはかつてはラブホテルだった建物などもあり、福岡県内で面白い場が欲しいと思っている人なら相談してみるのも手だろう。（住まいと街の解説者 中川寛子）

---

## 自治会

---

### 1. ■自治会って抜けてもいいの？ ごみ集積所めぐり摩擦 2024年12月15日

<https://news.at-s.com/article/1616769>

#### 概要

①「自治会を抜けたらごみ集積所を使えなくなる、という説明の仕方は誤りなのか」。

今年2月、自治会役員などで構成する浜松市中央区協議会の西地域分科会で、自治会未加入者の集積所利用が議論になり、役員から不安が噴出しました。きっかけは神戸市で起きた民事訴訟の判決です。

②2020年、自治会を脱会した神戸市の夫妻が、集積所の利用を拒否されて家庭ごみを出せなくなったとして、地元自治会の役員に損害賠償を求めて提訴しました。

これまでに一、二審とも自治会側の対応を違法とみなし、慰謝料の支払いを命じています。

自治会側は「会費を払わないのに利用を認めれば不平等が生じる」と主張しました。しかし、判決はごみ出しを誰もが保障されるべき「法的保護に値する利益」だとした上で、自治会が代替案を示さず一方的に集積所の利用を限定した対応は、本来任意であるべき自治会入会の強制に等しいと判断した。

③これらの判決は全国の自治会関係者の間で波紋を呼びました。

会員確保のため「会員以外のごみ集積所が使えない」と説明してきた自治会が少なくないからです。どのような対応が「違法な入会強制」とみなされてしまうのか、関心を集めています。

④集積所は自治会などの利用者が市町村に申請して設置し、維持管理の経費や労力を負担しています。

浜松市では自治会加入率が94%と全国的にも高く、未加入者の扱いが問題になりにくかったものの、この数年でトラブルが増えてきたとみられます。

自治会費とは別に、未加入者向けの集積所利用費を設定する動きもありますが、個別に徴収する労力や滞納者に対応するノウハウをどう確保するかなど、ただでさえ担い手不足の自治会にとって高いハードルがあるようです。

⑤分科会の議論では、未加入者を一方的に排除せず、話し合う努力が重要だとの意見でおおむね一致したものの、解決策の具体像を見いだすには至りませんでした。

市内の役員の1人は「会費や労力を負担しない“フリーライダー”が増えていけば入会の意味がなくなる。会員からみれば、なぜ未加入者のための仕組みまで考えなければならぬのか、という思いだ」と嘆息しました。

⑥自治会費が重荷で離脱したいと考えている市内の80代の女性は「役員に相談しても『ごみを出せな

くなる』と言われて、抜け方が分からない。役員を含めて強制加入だと思っている人は多いのでは」と話します。

高齢者に取材していくと、「役が回ってきても受けられず断るのも苦痛」「抜けたら周囲の人にどう思われるか」など不安の声が聞かれ、近所同士では言いにくい悩みを抱えている人が多いと実感します。

⑦国立環境研究所が2020年、全国自治体を対象に実施したアンケートによると、回答した841自治体のうち「自治会未加入者がごみ集積所を利用できないトラブルがある」と答えたのは70%の587自治体に上りました。このうち82%が「トラブルによって収集効率に影響が出ている」として、ごみ問題は住民間の摩擦の要因、悩みのタネになっているようです。

⑧同研究所は19年に、つくば市内の自治会長を対象とした詳細な調査にも取り組みました。428人の回答を分析すると、高齢化率が高い地域ほど問題が顕在化しています。

「未加入者が増えている」「分別ルールを守らない人がいる」の項目に「あてはまる」と答えた割合は、高齢化率10%未満の地域がそれぞれ17%と32%。一方、高齢化率40%以上の地域はそれぞれ62%と64%に跳ね上がります。

⑨高齢化が進む地域での聞き取りによると、「自治会の仕事が果たせないから退会したい」という高齢者世帯が増えているようです。

自治会に所属したいしルールを守りたいけれど体力的にままならない、という人が多いのかもしれませんが。既存の自治会の論理を押しつけるのではなく、誰もがついていける柔軟な対応が求められそうです。

静岡県内では自治会が住民有志と高齢者世帯のごみ出しを支援するなど、これまでの自治会の所管を超えた新しい助け合い活動が広がりつつあります。同研究所も高齢者に配慮した集積所運営の事例集をホームページで公開し、地域の実情に即した自治会活動の在り方を提案しています。（静岡新聞）

---

## その他

---

### 16. ■.管理組合の歴史と今後に対する組合員の思い 廣田信子 2024年12月26日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12880035951.html>

#### 概要

①築42年の入船東エステート住宅管理組合が国交省の「マンションストック長寿命化等モデル事業」に選定された。

「スラブ下配管の解消による排水システムの統一化」がテーマです。

管理組合から理事長を含め4名の方に参加して頂きました。

それにコンサルタント、施工業者の方のお話も伺いました。

②807戸8棟の団地です。駅前で立地がよく、当初から管理組合活動に熱心な方が多く、活動は盛んでした。ですから、方針が違って意見が分かれることもありました。時には、それぞれが思うところを記載して、理事長選挙をしたこともあります。ただその中で、常に情報をオープンにしてできるだけ民主的に自分たちの目指す道を考えてきたことが大きかったです。その歴史の中で、組合員の気持ちがどこにあるかを知ることの重要性を知り、自分たちの考えを理解してもらうことに力を入れてきました。これが、床上配管と床下配管が混在するマンションで工事費の違いを乗り越え合意形成ができたことにつながります。

③専有部分の配管の改修を区分所有者に任せられた場合の「やり残し」による漏水事故を防ぐため、今後のことを考え、工事費用はすべて修繕積立金で負担すると決めました。理事の方々も、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。丁寧な合意形成を重ね、規約も改正しました。

④最終的に補助金が2億5700万円で、床上配管は122万円、床下配管は213万円かかりました。

### 15. ■長寿命化をなし遂げたマンション20年後はどうなるか 廣田 2024年12月27日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12880039424.html>

#### 概要

①前回の続きです。

入船東エステートは、床上配管と床下配管が混在した給排水更新工事を無事終わりました。そしてすぐに、長期修繕計画に基づき、遅れていた第3回目の大規模修繕工事、窓サッシの交換、エレベーターの交換工事等をこの10年の間に実施する予定です。

②今まですべて一律だった修繕積立金を広さごとに変え、修繕積立金の値上げも総会決議をとりました。資材費や人件費の値上げに伴う工事費等の高騰を考慮して見積もった工事累計額が修繕積立金の30年間の総額を上回ることから、適切な時期に適切な工事を実施するためには修繕積立金の確保が必須なのです。

③住宅金融支援機構からの資金借入、国や市の補助制度の活用により、できる限り値上げを低く抑えることとし、2025年～2028年度の4年間で平米当たり150円から180円に値上げします。2028年以降、84.2平米の住戸が15,150円、97.42平米が17,530円となります。この数字は、12億7600万円の工事を実施したにしては低く抑えられていると思います。

長寿命化に必要なことは自分たちで終わらせて次に引き継ごうというのです。高齢化はどのマンションでも起こります。

私は、大人たちがコミュニティを盛り上げよう、管理をきちんとしていこうと力を合わせて頑張っている姿は、子供たちに大きな影響を残すと思います。自分が大人になったとき、マンションの中で子供たちのために何かをやりたいと思うのです。そのエネルギーがどこかで続いていくのです。

浦安では、新しいマンションで中心になってコミュニティ活動をしている方々が、この地域で育って、大人たちが頑張って作ったコミュニティの中で育った経験を持つ人が多いのです

#### 14. ■ 深刻な「大工」不足 なり手不足の根本的な原因とは？ 原田 泰 2024年7月11日

<https://wedge.ismedia.jp/articles/-/34414>

##### 概要

①大工が足りないと言われている。

大工の人数は5年ごとの国勢調査でしか分からないので、毎年的人数を内挿、外挿して推計したのが図1である。2001年には60万以上いた大工が22年では30万人を割っている。この勢いで減っていくと40年には5万人になってしまい、建設現場の人手不足は深刻化が避けられない。なぜ大工が減っていくかと言えば、賃金が上がらないからだ。

②図2は厚生労働省「賃金構造基本統計調査」で大工の賃金を見たものである。

大工の年間給与は、22年で407万円で、全産業平均の463万円よりかなり低い。長期停滞の中で、全産業平均の給与も上がっていないのだが、全産業平均に対する大工給与は15年を除いてつねに1を下回っていた。15年に大工給与が上がったのは、それ以前リーマンショックの後、給与が減り続けていたことの反動だろうただし、この間、全産業の年間平均給与は0.988倍と低下していたが、大工給与は1.092倍になっていた。すなわち、大工の賃金が相対的にもっとも低かったのは04年の0.734倍で、その後22年には0.879倍まで差を縮めた。

③ところが大工の生産性は上昇している。

図 3 に見るように、01 年から 22 年で、大工 1 人当たりの建築面積は 1.466 倍、建築戸数では 1.705 倍になっている。戸数で見た生産性が面積で見た生産性より上がっているということは、一戸当たりの建築面積が低下したということである。

一戸当たりの建築面積は、01 年の 92.7 平方メートル (㎡) から 22 年の 79.8 ㎡まで低下している (なお、この間で世帯当たりの人数が減っているので、必ずしも 1 人当たりの住宅面積が狭くなっている訳ではない。大きな家を作るより、小さな家を作る方が面倒だから、真の生産性は、1.466 倍と 1.705 倍の間の 1.6 倍くらいだろう。生産性が 1.6 倍になっているのだから給与も 1.6 倍になっても良いのではないかと思うのだが、1.092 倍にしかならなかった。

④しかも、大工生産性は実質の概念だが、年間給与は名目である。

01 年から 22 年までで消費者物価は 1.058 倍になっている。実質の大工年間給与は 1.032 倍 ( $1.092 \div 1.058$ ) にしかならず、ほぼ変わっていないと言える。

⑤生産性が上がったのになぜ給与が上がらなかったかと言えば、生産性の上昇が大工の技能と関わらないところで、むしろ大工の技能を不必要とするように上昇したからである。家とは大工の腕で建てるものだった。ところが、木組みのほぞは工場であらかじめ加工され、現場で組み立てるだけになった。ツーバイフォーやプレハブ建築ではすべてがあらかじめ作られていて現場での技能が要らないものになっていった。

⑥そんな状況でも、腕を持って余した大工はたくさんいて、今さら別の仕事にも付けない。大手ゼネコンや住宅メーカーは彼らを安く雇うことが可能になった。かくして、生産性上昇の利益は、メーカーがすべて取り、大工にはいかないという状況になった。それでは大工になる人がいなくなる。

⑦リフォームも工場ではできない。リフォーム・ブームは、供給面から言えば仕事の減った大工が支えていたのだろう。何億もするマンションの内装も工場で作られた定型の材木などだけではできない。

⑧建物の解体作業では、よく外国人労働者を見かけるが、柱を立てた後の現場ではあまり見かけない。図面を見ながら間違いなく組み立て、配管や配線の準備を間違えずに行うには、安い外国人労働力だけでは難しいのだろう。高所の危険な作業も、コミュニケーションに問題のある外国人となると、事故を誘因してしまう恐れがある。図面を読めてコミュニケーションに支障がなく、十分な技能を持った外国人労働者でも良いが、そういう人材を安く雇うことはできないだろう。

⑨大工不足は、生産性上昇の利益をメーカーと発注者がすべて取ってしまったからだ。その一部を大工に返し、すなわち、給与を引き上げ、大工でなければできない仕事の数多くあることを示し、この仕事に未来があることを人々に納得してもらえれば大工を目指す若者が現れ、大工不足は解消する。(名古屋商科大学ビジネススクール教授) (Wedge ONLINE)

### 13. ■「問題はゼネコン側にある」ベテラン大工が語る建設業界 出井康博 2024 年 1 月 6 日

<https://wedge.ismedia.jp/articles/-/32550>

## 概要

①「Wedge」2023年9月号に掲載されている「きしむ日本の建設業 これでは国土が守れない」記事の内容の一部、限定公開いたします。

②片山淳一さん（仮名）50代・大工 私が建設業界に入ったのは、学生時代のアルバイトがきっかけです。当時はバブル景気の真っ只中で、今と同じように職人が不足していた。学生バイトにも1日1万2000円を支払ってくれたほど。現場にはいい人が多くてね。だから一般企業には就職せず、大工の道に進むことにしました。昔も今も大卒の職人なんて珍しいです。今となってみれば、人生を間違ったのかも知れません（苦笑）。

③大工をやって30年以上経つので、現場の職長を任せられ、若い人を教える機会も増えています。でも日当は1万8000円です。残業すると少しは増えますが、学生バイトの30年前とそんなに変わらない。業界以外の人は驚くでしょう。これが建設現場の現実です。

国交省が「職人の賃金を上げるため」と始めたCCUS（建設キャリアアップシステム）によって給与に還元されているという実感はない。それなのに登録料だけはしっかり取る。制度をつくった人の意図は私には分かりませんが、CCUSを運営しているのは国交省の関連機関なので、自分たちの居場所づくりのためなのではないかと穿った見方をする職人が多い。

④やはり国交省が推進する「週休2日制」も評判が悪い。

現場はどこも週休1日で動いています。それでも人手が足りず、工期に間に合わせるのがやっとの状態。週6日でやっている仕事を5日ですることになれば、今でも厳しい現場の負担がさらに増すだけ。休みが増えれば、そのぶん私たちの収入も減ってしまう。役所が本気で「週休2日になれば職人を目指す人が増える」と考えているとしたら首をかしげざるを得ません。

今年10月から導入される「インボイス制度」も個人事業主の「一人親方」には大打撃。いっそう職人が減るに違いない。

⑤建設業界の問題は、大手ゼネコンにあるのではないかと個人的には思っています。

「スーパーゼネコン」と呼ばれる大手の売上高は、どこも年1兆円を超えている。

その売上高をもっと増やそうと、施主から安い価格でプロジェクトを受注する。ゼネコンは受注額が安かろうと、中抜き、するので基本的に損はしない。そのぶん割を食うのは、安い単価で仕事を割り振られる1次以下の下請けです。1次下請け、2次下請け、そして末端の職人へと、ゼネコンのツケが順番に回されている。

⑥私は1次下請け業者の社員ですが、社長は普段からもちろん、コミュニケーションなのでしょうが、ゼネコンの担当者たちの夜の会食に励んでいます。少しでもよい条件で仕事をもらおうとしてのこと。スーパーゼネコンから回ってくる仕事は年単位の大型プロジェクトが多いんです。だから安く叩かれても、長期の仕事を確保しようと請けてしまう。

⑦大型プロジェクトには、ゼネコン関係者が数十人常駐します。私たちが働く現場は夏の暑さは過酷です。一方、関係者のいるオフィスはエアコンが効いた快適な空間。多くは派遣社員のようにですが、ゼネコン本体

からも現場トップの所長以下、何人が派遣されている。私たちレベルでは、彼らが何をやっているのかよくわかりません。

昔の所長には温かみのある人がいました。私たちの前で「現場が動くのは職人の皆さんのおかげ」と頭を下げ、皆に弁当を差し入れてくれるような所長もいた。そんな話はなくなり、今は事務的なやりとりがある程度です。

⑧東京オリンピックは終わりましたが、これからも全国各地で大規模な再開発プロジェクトが目白押しです。ゼネコンや政府は大歓迎なのでしょう。

しかし職人は全然足りないのに、いったい誰が実際の仕事をするんですかね？

「再開発」だと浮かれてスクラップアンドビルドを続けていけば、そのうち現場は破綻し、次々と大問題が起きることは目に見えています。

## 12. ■ 後付けでの工事も可能！断熱化でマンションの住み心地アップ° 2024年12月26日

<https://mansionlife.jp/article/first-daikiboshuzen44>

### 概要

①「断熱」とは、熱の移動を断つことを意味する言葉です。

住宅における断熱は、熱伝導率の低い素材などを利用し、外からの熱を屋内に伝わりにくくすることで室内の温度を一定に保つ効果を指します。断熱化されたマンションでは夏は涼しく、冬は暖かく過ごせるため、冷暖房の電気代を節約可能です。

②断熱の工法は断熱材を設置する場所によって、外断熱と内断熱の2種類に分類。

外断熱は建物の外側に断熱材を設置して、建物全体を包む工法です。

全体が覆われることにより、住宅の気密性が向上します。外が寒くても、冷たい空気が屋内に入り込みづらくなるので、冬でも快適に過ごせるでしょう。気密性の高さによって結露の発生が抑えられるので、マンションに使われている金属製の資材が錆びにくくなるメリットも。外壁のすぐ内側に断熱材が設置されるので、柱などを保護する効果もあり、耐久性向上のメリットも得られます。

③内断熱は、建物内側の柱と柱の間に断熱材を入れる工法です。

外断熱よりも工事費用が安価で、使用できる断熱材の選択肢が広いというメリットがある。ただし、外断熱と比べると断熱性能は劣ります。また、湿気が溜まりやすいため、外断熱と反対に結露が発生しやすい点はデメリットです。

④2025年4月以降には「住宅の省エネ基準適合義務化」がスタートします。

省エネ基準とは、「建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律）」で定められる建物の省エネ性能についての基準です。この中には、建物の断熱性能についての規定も含まれており、2025年4月以降に着工する建物は用途や規模にかかわらず、すべて断熱等級4への適合が義

務づけられます。

⑤断熱等級とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく「住宅性能表示制度」の評価基準のひとつで、その名の通り断熱性能の水準を表します。

等級は全部で 1 から 7 までの 7 段階。数字が大きくなるほど高評価となります。

2025 年にすべての建物に義務づけられる等級 4 は、2022 年 3 月までは断熱等級における最高位でしたが、その後になって 5～7 等級が新設されました。

現在では、全 7 等級中の丁度真ん中に位置していますが、ほんの数年前までは最高の等級であったこともあり、決して低い評価ではありません。

⑥マンションの場合、建物全体に影響する外断熱工法の実施は成立要件が厳しいため、専有部分の内断熱工法でのリフォームが主流となっており、区分所有者が個人の手配が進めます。

施工内容としては、前述の柱の間に断熱材を設置するほか、既存の窓に内窓を新たに設置し、二重窓にする工事が代表的。

ただし、内断熱工事では住戸内に新たに素材や設備を追加するので、施工する度に室内のスペースが狭くなる点には注意が必要です。

## 11. ■ バリアフリー改修に使える補助金や制度 | 工事内容や費用相場 2024 年 12 月 21 日

<https://libtimes.jp/22973/>

### 概要

①バリアフリー改修はけが・病気などで必要に迫られて行うケースと、本格的な改修の準備として行うケースがあります。

家全体や水回りのリフォームの際にバリアフリー化に向けて点検や準備を行っておくと、いざというときに工事がスムーズです。先を見据えてバリアフリー化に取り組む場合は、手すりを設置しやすいよう壁に下地を入れておく、ドアを変更しやすいよう間口を広げておくなどの準備をしておくといでしょう。

### ②手すりの設置

手すりは使用する人の身長や動き方に合わせて手すりの太さや形状、設置する位置や高さを決めることが大事です。費用は場所や本数にもよりますが、材料費と工事費で数万円で済むことがほとんどです。ただし設置場所に下地が入っていない場合は補強プレートをつけるなどの対応が必要になり、費用も加算されます。

### ③段差の解消

段差部分にスロープを設置するだけの簡易なものから、レールを撤去する、敷居を低くする、浴室の床をかさ上げするなど、段差の実態に応じたさまざまな工事ができます。費用は段差の程度や場所などにもよりますが、室内間の段差であれば 3～15 万円程度で解消できるでしょう。

#### ④ドアの変更

開き戸を引き戸に変更することで転倒リスクを防ぎ、開閉や通行をスムーズにすることができます。間取りによっては変更が難しいケースもありますが、その場合も開閉しやすいようドアの材質やドアノブを変更することが可能です。工事費用も幅がありますが、5～60万円程度を見込んでおくとよいでしょう。

#### ⑤床の変更

畳をフローリングに変更して車いすで走行できるようにするケースもあります。

工事費用は、トイレや廊下など限られたスペースの場合は5～10万円程度です。ただし床材によって金額は変わります。

#### ⑥住宅設備の入れ替え

- ・在来工法の浴室から高さが低くヒートショックも起こりにくいユニットバスに交換
- ・和式便器を洋式に交換
- ・タンク付きトイレから空間を広く使えるタンクレストイレに交換
- ・座ったままでも洗い物がしやすい浅型シンクに交換
- ・高齢者が使いやすい高さのシステムキッチンに交換

トイレは10～40万円前後、キッチンは100～150万円前後、浴室は50～150万円前後が目安です。

#### ⑦間取りの変更

車いすでも生活しやすいよう廊下やトイレ、居室を間取りから変更する工事です。

事前に調査が必要です。工事金額の目安は規模によって5～300万円前後と幅がある。

#### ⑧国の補助金 | 介護保険の「住宅改修支援制度」

介護保険制度の要支援・要介護認定を受けている人およびその家族が行うバリアフリー改修に対して、費用の7～9割が支給されます。支給限度基準額は20万円。

補助金の対象となる工事は以下の通り定められています。

- 1.手すりの取付け
- 2.段差の解消
- 3.滑りの防止および移動の円滑化などのための床または通路面の材料の変更
- 4.引き戸などへの扉の取替え
- 5.洋式便器などへの便器の取替え
- 6.その他1,2,3,4,5の工事に付帯して必要となる工事

ただし、希望する工事が対象となるとは限りません。事前にケアマネージャーを通して相談・申請して、必要性が認められたものに限られます。

#### ⑨自治体の補助金

介護認定を受けていない高齢者も対象となる可能性や、介護保険制度では対象とならない工事にも適用される可能性もあるため、情報を集めてみるとよい。

ただし、自治体ごとに申請の時期や方法も異なり、予算の上限に達すると終了となることもあるため、早めに相談するようにしましょう。

#### ⑩バリアフリー改修の減税制度

投資型減税とは、「標準的な工事費相当額の 10%」と「実額の 5%」が所得税から 1 年間のみ控除される制度で、住宅ローンの利用有無にかかわらず利用できます。

以前は「ローン型減税」という制度もありましたが、2022 年の税制改正で投資型に統合されました。高齢者や要介護者本人、またはそれらの人と同居する人が自宅をバリアフリー改修する際に控除対象となります。対象となる工事や要件は国土交通省の告示などで定められており、介護保険法のバリアフリー改修とは異なるため、注意が必要です。補助金の交付を受ける場合は、上記の工事費用から交付金額を引いた額が控除の対象となります。

#### ⑪固定資産税の減額

バリアフリー改修工事が完了した翌年分の家屋にかかる固定資産税の 3 分の 1 が減額される制度もあります。適用となるリフォームの工事完了日は、令和 8（2026）年 3 月 31 日までです。

## 10. ■ヒートショック対策 3LDK マンションなら 20 万円台で可能 2024 年 12 月 11 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2024/12110602/?all=1>

### 概要

①女優で歌手の中山美穂さんが 54 歳で急逝した、死因は「入浴中に起きた不慮の事故」だという。SNS では「ヒートショック」が関係しているのでは、という投稿も相次いだ。

ヒートショックとは、急激な血圧の変動が引き起こす体の不調のことで、重篤なケースでは失神や心筋梗塞、脳梗塞により、命にかかわることもある。

②特に風呂場で起きやすいと言われているが、その理由は“温度差”にある。

冬の日本では暖房の効いたリビングと、無暖房の脱衣所やトイレとの温度差が全国平均で 15℃もあるというのだ。暖かいリビングから寒い脱衣所に移動し、さらに服を脱ぐことで血圧が急上昇。そして今度は熱い湯船に浸かった途端、血圧が一気に下がるというメカニズムだ。この急激な血圧の上昇・下降の繰り返し、脳や心臓、血管にダメージを与えることで、失神や心筋梗塞、脳梗塞を引き起こしてしまうのである。また、水の張られた浴槽内で意識を失った場合には、溺死の危険性もある。ヒートショックは死に直結する非常に恐ろしい現象なのだ。

③中山さんの訃報が報じられた 12 月 6 日の東京の最低気温は 5.2℃で、前日の 8.9℃から一気に下がっていた。先週末から急激に冷え込んだ関東地方では、風呂場で寒い思いをした人も多かったのだろう。中山さんの訃報を聞き、「ヒートショック」を連想した人が多くいたことも頷ける。

④ヒートショックを引き起こす住宅内の“温度差”は、日本の住宅性能に起因する「特有の問題」であるこ

とはご存じだろうか「断熱」が日本を救う』（集英社新書）の著作高橋真樹氏は、“断熱ジャーナリスト”としても活動している。

「消費者庁の統計によると、住宅のお風呂で溺死する 65 歳以上の高齢者は、年間に約 5000 人いるとされます。また別の推計では、入浴中に倒れて他の疾病で亡くなる方は、年間に約 1 万 7000 人にのぼるとも言われます。全国の交通事故の死亡者数は 2022 年で 2610 人。この推計値と比較すると、6 倍以上になります。そして、その大きな要因となっているのが、日本の住宅の断熱性能の低さなのです」  
⑤というも 2022 年 4 月まで、日本の断熱性能は 1～4 の 4 段階評価で、「開口部に複層ガラスを用いる」と規定される「4」が最高等級と位置付けられてきたが、「実は 2023 年の時点で、既存住宅 5000 万戸のうち、最高等級 4 の基準を満たしている住居はわずかに 13%しかありません。しかも、その等級 4 の基準自体、国際的に見ると極めて低い断熱性能なのです」（同）

⑥国も問題意識は持っており、この「断熱性能基準」は、2022 年に 5～7 が新設され、全 7 段階となった。さらに 2025 年 4 月からは新たに建築される住戸すべてが等級 4 の条件を満たすことが義務付けられることになった。

「大きな前進ではあるものの、対象はあくまで 4 月以降に建てられる新築ですから、既存住宅の断熱性能とは関係がありません」（同）

⑦WHO は、「住宅と健康ガイドライン」の中で、寒さから健康を守るための最低室温の基準を 18℃と設定している。

基準の参考元となったイギリス保健省の調査では、室温が 18℃未満では血圧上昇や循環器系疾患に影響し、16℃未満では呼吸器系疾患に繋がるなどの結果も報告されているという。「日本の最低室温については、断熱改修を予定している住宅の約 9 割で室温が 18℃を下回っているという測定結果もあります。

日本では多くの家が WHO の基準を満たしておらず、国際レベルでは“違法建築”とも呼べる状況となっているのです」（高橋氏）

⑧なぜ日本の住宅はこれほどまでに“寒い”のか。

「断熱材が敷設されているかどうかなど、色々な要因があるのですが、1 番分かりやすいのが“窓”です。住宅が外気温の影響を受ける割合は、戸建てで約 5 割、マンションでも 3～4 割は窓による影響と考えていいでしょう」（同）戸建ての方が影響が大きいのは、窓が大きく、数も多くなりがちだからだ。また、日本の住宅で特に窓が問題とされるのは、その材質と構造に理由がある。

⑨「住宅の中でもっとも熱が入り出す、窓やドアなどの開口部からは、夏は 74%の熱が侵入し、冬は 50%の熱が出て行ってしまいます。日本の窓で問題なのは、いまだに多くの住宅でアルミサッシが採用されていること。欧米で使われる樹脂製や木製の窓枠と比較し、アルミサッシの熱伝導率は 1200 倍にもなります。実は、冬に気温が下がる先進国でアルミサッシが重用されているのは日本だけなのです」（同）

⑩ちなみに、中山美穂さんの住居は 70 平米ほどのマンションだったと言われているが、リノベーションで壁をなくした「吹き抜け構造」だったとも報じられている。」

「吹き抜け構造の住居の場合、特に暖房効率が悪くなりますので、断熱性能が高くないと、部屋全体が寒くなりやすいということは言えると思います」(同)

⑪「冬に家の中の寒暖差で亡くなる人の割合が、最も少ない都道府県は実は“北海道”なんです。それはなぜかという、北海道では高レベルで断熱された住宅が多いからなんですね。ちなみに 2 位は青森県で 3 位は沖縄県です」(高橋氏)

言い換えれば、北海道よりも東京の方が家の寒さで亡くなる人が多いということにもなる。改めて住宅の寒さ対策の重要性が分かるデータだが、大多数の人は、既に“断熱性能の低い”家に暮らしている。

⑫なにか自分たちで出来る対策はあるのだろうか。

「日本の住宅の 1 番の弱点である“窓”は、樹脂製サッシの内窓を追加することで断熱性能を大幅に改善することが可能です」(同)

お値段は掃き出し窓で 10～20 万円ほど、腰窓で 6～10 万円ほど。仮に 3LDK のマンションで、リビングと居室に掃き出し窓、残り 2 部屋に腰窓があった場合では、トータル費用は約 40～50 万円ということに。

⑬「さらに環境省が実施している『先進的窓リノベ』という補助金制度を使えば、費用の約半額の助成を受けることができます。上記の 3LDK の例では、自己負担は 20 万円台で断熱性能を改善することができます」(同)

ちなみに、自治体で省エネ改修補助金が出ている場合は併用することができ、さらにお得になるとのこと。補助率は窓のサイズや性能によって異なるようだ。

⑭「一戸建ての場合、特にヒートショックの起こりやすい浴室や脱衣所、トイレだけでも樹脂製の内窓を追加しておく予防効果があると思います」(同)

「内窓追加」の効能は、リクシルや YKK など、窓メーカーのショールームでも体感できるという。手軽にできるヒートショック対策として、検討してみてもいいかもしれない。

## 9. ■日本の相続税は本当に金持ち優遇か？ 2024 年 12 月 8 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/65403>

### 概要

①アパートやマンションによる相続税対策。しかし、近年このわずかな相続税対策ですら難しくなってきたといえます。このような実態から見えてくるのが日本の相続税の「異常さ」です。

②「更地で持ったままだと亡くなったときの相続税が大変ですよ」「アパート・マンションを建てれば相続税が 20%ぐらいになりますよ」ハウスメーカーの営業マンはよくこのような謳い文句を使います。何だか怪しい話にも聞こえてきます。

一体どういうことなのでしょう？

③まず、相続税の税率は相続する財産の額が大きくなればなるほど大きくなり、税率は最大で 55%になります。このときの不動産の評価額は相続税法 22 条によって「時価」とされています。ところが、実際には不動産の評価額は国税庁の定める「財産評価基本通達」によって算出されています。この財産評価基本通達が相続税対策の肝であり、ハウスメーカーの謳い文句の背景にあるものです。

④財産評価基本通達に則ると、まず土地と建物は分けて算出されます。

このとき、土地は路線価、建物は固定資産税評価額によって算出されます。このとき、更地のままであった場合は路線価によって金額は決定します。

⑤一方、アパート・マンションを建てた場合ですが、先ほどの土地の金額に借地権割合と借家権割合を掛け合わされるので実際の時価の 20～30%の評価になります。

また、アパート・マンションを購入することで、そのまま現金で持っているよりも、財産評価を下げることができます。これがアパート・マンションを建てて相続税対策の基本であり、これにより半世紀あまりハウスメーカーの営業は成立しています。

⑥ところがこのアパートによる相続税対策に関わる大きな裁判がありました。

2022 年の最高裁判決で、納税者が財産評価基本通達により行った相続税申告を否認し、不動産鑑定士の評価で改めて評価を行ったのです。「明らかに節税対策のために購入したものであるから、認められない」このような国税当局の判断に納税者は「財産評価通達に基づいて評価した」として争いました。そして最高裁第三小法廷は国の処分は適法であるとして、納税者の上告を棄却しました。

⑦「本件では相続税申告の負担軽減を意図して不動産の購入が行われ、結果、他の納税者との間に看過しがたい不均衡が生じ、租税負担の公平に反する」つまり節税対策を意図した行為は脱税にあたるとしたのです。

しかし、実際に税法の第何条に違反したのかは述べていません。この最高裁判決によって、アパート・マンションの相続税の評価方法が 2024 年 1 月から変更されました。いわゆるタワマン節税が見直されたわけです。

⑧このような判断に私は疑念を抱いています。

日本は法治国家です。にもかかわらず、税務署が節税対策と判断したから否認したというのです。節税対策で建てられたアパートは何十棟と現存しています。これによって建築業界には間違いなく経済効果を生んできました。

最高裁のいうところの「看過しがたい不均衡」が生じるほどの「節税」とはどのようなものを指すのでしょうか。基準はまったく示されていません。納税者は税法によって納税を義務付けられています。しかしこれからは税務署の判断によって課税されるようになるということなのではないでしょうか。

かつてサラ金などの貸金業者が金利で最高裁の判決を受けた結果、過払い金訴訟で廃業、倒産を余儀なくされました。また、同じように最高裁判決によって社会にとっての不利益がもたらされようとしているのではないのでしょうか。

⑨先進諸国でこれほど相続税負担が重い国はありません。

日本の標準世帯（親 2 人子 2 人）の相続税の基礎控除額は 4,800 万円なのに対して、アメリカは夫婦合算で 2,280 万ドル（およそ 30 億円前後）です。

今回の判決はほんのわずかに残された相続税対策の抜け穴を封じ、そこにすぎること、築き上げた財産を少しでも子に残そうとする親心や、先祖代々の土地を護りたいという切実な思いをないがしろにしていると感じます。日本の相続税は、決して金持ち優遇にはなっていないと考えています。（税理士法人奥村会計事務所 代表奥村眞吾）

## 8. ■ マンション内覧の“鍵問題”が業者の怠慢とはいえない複雑事情 2024 年 12 月 19 日

<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/money/365119#>

### 概要

①東京都中央区の大規模マンション「晴海フラッグ」で、公共の柵に鍵の入ったキーボックスを設置したとして、都内の不動産会社代表が軽犯罪法違反の疑いで書類送検された。

内覧のための鍵の受け渡し目的だったが、都の管理する柵への無断設置は業務妨害にあたりとされた。周辺では約 220 カ所で約 30 個のキーボックスが発見されており、現在は撤去が進められている。

②晴海フラッグ内には約 1500 室もの賃貸住宅があり、連日、頻繁に内覧客が訪れる。従来なら仲介担当の会社が元付と呼ばれる物件管理会社から鍵を預かって内覧に向かう。しかし、鍵のやりとりの手間を省くため、現地でのキーボックス利用が横行したようだ。

③だが、これは不動産業者の単なる怠慢とはいえない実情がある。

「不動産会社にとって、鍵の受け渡しは大きな負担になっています。実際に 1 件の物件内覧のために鍵で数時間を取られることもある。人手不足が深刻な今、鍵の受け渡しにかかる人件費は経営を圧迫する要因の一つ」と南智仁氏が解説する。

④一方で、キーボックスの安易な設置には深刻なリスクも伴う。

先月には内覧用のキーボックスを悪用し、空き部屋に現金を送らせる特殊詐欺事件が都内で発生。

犯人と、もみ合いになった配達員が大けがを負うという事態に発展した。

⑤この課題に対し、業界ではいくつかの対応策が模索されている。

一つは物件近くの不動産店舗で相互に鍵を預かり合う従来からの態勢だ。ただし、晴海フラッグのように、周辺に不動産店が少ないエリアだと、この方法での対応は難しい。

もう一つの解決策として、スマートロックと呼ばれる電子キーシステムの導入が挙げられる。「最新の鍵では仲介担当者のスマホアプリに解錠機能を付与できるので、物理的な鍵の受け渡しは必要ありません。暗証番号を知らせる方式でもネット上ですぐに変更できるため、悪用できません。鍵の紛失といったリスクも発生しません」

⑥入居時の鍵交換費用も不要になるメリットがあるが、導入費用の負担が重く、賃貸住宅では普及が

進んでいない。だが、今回の事態を受けても「新規導入の問い合わせは、まったく増えていません」（前出の滝沢社長）

## 7. ■ 高級住宅街青山に「都営タワマン」「戦後の住宅史」が一望 2024年12月17日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/357106?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/357106?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 概要

①2018年に建築された、高さ70m、20階建ての「都営北青山三丁目アパート」。

再開発の一環で、古い都営住宅が建て替えられて誕生。誰もが目を疑うような超高層マンションは公営住宅らしからぬ風貌で、「都営タワマン」とも揶揄されるようになった。

②この場所にはもともと、1957年から建設が始められた都営住宅「青山北町アパート」があった。

現在は高級住宅街として名高い青山一帯だが、以前から多くの都営住宅が存在していたのだ。それまでの青山通りには都電が走り、にぎやかな通りだった。五輪の開催を目前に、行政は自動車交通を優先するべく道路の拡幅工事を実施。22メートルの青山通りは、40メートルの大型道路へと変貌した。

③1945年5月24日から25日にかけて山の手空襲と呼ばれたアメリカ軍の攻撃により、原宿駅から表参道・青山一帯は焼け野原と化した。終戦後、代々木練兵場（現・都立代々木公園）は連合軍に接収されて、ワシントンハイツと呼ばれる集合住宅に姿を変えた。現在の青山通り付近にはシャネルやエルメス、ルイ・ヴィトン、プラダといったハイブランドの旗艦店が軒を連ねているが、それは代々木にワシントンハイツが形成されたことと無縁ではない。

GHQ 本部は千代田区丸の内第一生命保険本館（現・DNタワー21）にあり、自動車で通勤する将校たちは表参道を通る。そうしたワシントンハイツの将校や家族をターゲットにする商店が街道沿いに並んでいった。当然ながら、将校や家族たちはそれらの店で日常的に買い物をするようになる。特に外国人向けの書籍・雑貨・日用品を販売するキデイランドが1950年にオープンすると、ワシントンハイツ住民のみならず、多くの外国人が買い物で表参道を訪ねるようになった。これが、原宿・表参道・青山にハイブランドが集まる端緒になる。

④こうして原宿・表参道・青山界隈は少しずつ戦災復興を遂げていくが、先にも触れた山の手空襲で焼け野原となったため、繁華街としての体裁が整えられたのは青山通りに面していた一部のみ限定されていた。青山通りから1本入ると、バラックが建ち並ぶ光景が1960年代になっても残っていた。

⑤政府は戦後間もない頃に全国の住宅事情を調査し、戦災で約210万戸、東京だけでも約41万戸の家屋が焼失したことを確認している。それら焼失家屋に加え、戦時中は都内で約5万戸の建物疎開も実施した。そうした結果から戦後は約46万戸の住宅が不足しているとし、戦災復興の初手として住

宅再建が急がれた。

東京都は住宅不足を補うために兵舎などを住宅へと転用したほか、応急簡易住宅を建設して住宅供給に努めた。東京都は 1948 年に新宿区に都営戸山ハイツが竣工した。戸山ハイツは 1052 戸にもおよぶ大規模な都営団地で、これを皮切りに東京都は都営住宅の建設を急ピッチで進めていく。

⑥都営住宅の量産化を語る上で欠かせないのが、「51C 型」と呼ばれる公営住宅の標準設計だ。51C 型を考案したのは東京大学助教授（当時）だった吉武泰水と、吉武の研究室で学んでいた鈴木成文だと言われている。51C 型の 51 とは、1951 年に登場したことが由来になっている。C は 12 坪の広さを表す等級で、A は 16 坪、B は 14 坪を意味する。51C 型を現代風に表現すれば、広さ 12 坪の 2DK ということになる。

51C 型が標準設計として定められたことで、団地の設計は簡素化・規格化した。これが計画から建設までの期間を短縮させることにつながり、住宅の量産化を加速させる。

しかし、それでも東京都の住宅不足は解消される見込みは立たなかった。ただでさえ戦災で多くの住宅が失われて住宅難が深刻化していたのに、これに外地から引揚者が加わったためだ。外地からの引揚者は 1946 年度だけでも 20 万人を超え、その大半は東京に居住した。

⑦遅々として進まない住宅供給に国民は苛立ち、政府に対して不満を募らせていく。

公職追放が解除されて政界に復帰した鳩山一郎は、住宅供給を加速させる目的で日本住宅公団の設立を公約として掲げ、1954 年に首相に就任した。そして、翌年には公約通りに住宅公団が発足する。

⑧住宅公団の発足は、東京都の住宅供給政策にも大きな影響を及ぼした。

それまでの東京都は住宅供給を優先するべく、とにかく戸数を増やす量産化に力点を軸に置いていた。一方、住宅公団は単に戸数を増やすことだけを追求するのではなく、住環境の向上も同時に図った。例えば、当時の台所は木製もしくは人造石による流し台が一般的だったが、それらは安価である一方で不衛生だった。住宅公団が整備した団地では、ステンレスの流し台がスタンダードになっていた。当時、ステンレス流し台は特注品のため高価だったが、住宅公団がステンレス流し台の標準化を進め、量産化できるようにした。その影響もあってステンレス流し台は一般家庭にも普及していく。これは台所における衛生面を飛躍的に向上させた。

⑨公団住宅は京都大学助教授（当時）で住宅学者の西山外三が提唱していた「食寝分離」といった考え方も取り入れた。

食寝分離とは、食事をする部屋と寝室とを分けるという考えだ。それまでの住宅は和室にちゃぶ台を置き、そこで家族が一緒に食事をし、夜はちゃぶ台を片付けて就寝するという生活スタイルだった。

また、都営住宅は風呂なしが当たり前で、団地内に共同浴場が設置されることが多かった。公団住宅は基本的に内風呂がスタンダードになっていた。住宅公団が住環境の向上に軸足を置いて集合住宅を供給したことで、都営住宅も量から質へと方針転換せざるを得なくなっていく。

⑩それまで木造が当たり前だった都営住宅は、質への方針転換によって建物の不燃化が進められた。その結果、都営住宅は鉄筋コンクリート造で建てられるようになり、3 階建てや 4 階建ての中層都営住宅

が増えていった。

一方、当時はエレベーターの設置費用が高価だったこともあり、公団は設置義務を伴わない 5 階建てを中心に集合住宅を建設した。

⑪そうした流れの中で、焼け野原だった原宿・表参道・青山一帯にも都営住宅の計画が浮上する。

東京都は 1957 年～1968 年にかけて青山北町アパート 25 棟 586 戸を建設。4～5 階建ての集合住宅だった。その南隣には住宅公団の北青山三丁目市街地住宅が 1963 年に完成する。低層階に商業店舗、上階が住居を配した団地となっている。北青山三丁目市街地住宅のような低層階が商業店舗で上階が住居という団地は、下駄履き住宅と呼ばれる。下駄履き住宅は公団創成期から実験的に試みられていたが、北青山三丁目市街地住宅は先駆的な事例とされた。

⑫その理由は、1969 年に制定された都市再開発法以前に着手されたスキームで建設した点にある。

これは「再開発的」な手法で地権者から土地を借り上げ方式で住宅を整備し、完成した集合住宅に地権者も入居するというもので、公団・地権者が win-win になる。公団は青山界限で 4 棟の市街地住宅を整備した。

しかし、そのほかの地域では青山のように市街地住宅をスムーズに整備することが叶わなかった。

この要因として指摘されるのが、公団職員だった大塚雄司の存在だ。大塚は公団職員時代に立体換地方式を考案。これを青山で積極的に活用した。公団を退職後、大塚は都議会議員を経て国会議員へと転身。1990 年に発足した第 2 次海部俊樹改造内閣では、建設大臣に就任した。その間も青山のまちづくりに携わり続けた。

原宿駅から表参道、そして外苑前へと至る青山通りには、このほかにも関東大震災の被災者を救済する目的で建設された同潤会青山アパートや都営北青山一丁目アパート・都営北青山五丁目アパート・都営南青山一丁目アパートなど公的機関による集合住宅が櫛比していた。そうした光景は意外にも平成期まで残っていた

⑬同潤会青山アパートが表参道ヒルズへと生まれ変わったのは 2006 年で、まだ 20 年ほどしか経過していない。その 20 年間で、原宿・表参道・青山一帯は大変貌を遂げた。そして都営青山北町アパートは 2018 年から建て替え工事が進められ、翌 2019 年には 20 階建ての住棟が完成した。都営北青山三丁目アパート跡地の一部には、ののあおやまという複合施設が新たにオープン。また、ののあおやまの北側には敷地面積が約 3500 平方メートルという都会の森が造成された。

⑭都営住宅で初めての超高層住居は、1987 年に中央区佃に建設された 20 階建ての「都営佃二丁目アパート」だ。

都営北青山三丁目アパートより 30 年以上も前に「都営タワマン」が誕生していたのである。当時はタワマンという言葉がなかったこともあり、特に世間から「都営タワマン」が注目されることはなかった。こうした時代の流れも影響し、「都営タワマン問題」が今になって表出している。なぜなら都営北青山三丁目アパートがある青山・表参道周辺の賃貸物件は、1R でも月 10 万円を軽く超える。都営北青山三丁目アパートは 42 平方メートルの 2DK が 6 万 2000 円という破格の家賃設定になっている。それゆえに、入居希

望者は多く、不平等だという指摘が出る。

⑮また、そんな一等地に格安な都営住宅を建てるよりも「稼げる」施設を建設した方がいいという意見もある。

行政が経済性だけを追い求める風潮は危険な側面もあるが、昨今の不動産事情を加味すればそうした声が出ることも仕方がないだろう。なにより、現在の入居者は多くが年金暮らしの高齢者で、周辺には日用品などを購入できるスーパーは少ない。そのため、都営北青山三丁目アパートでは暮らしにくいようにも感じられる。

一方、低層階には保育園・児童館が併設されているので、共働き世帯にはかなりの優良物件に映るかもしれない。そうしたギャップも不満が噴出する一因になっている。

いまだに都営青山北町アパートの跡地には、かつての住棟がわずかに残っている。それらは解体・撤去が進められており、間もなくファッション最先端の代名詞的な街・青山に存在した「異空間」は完全に消去される。(小川裕夫 楽待新聞)

#### ⑯ ● 主要参考文献一覧

『住宅30年史－住宅局事業のあゆみ』（東京都住宅局）、『住宅50年史－住宅局事業のあゆみ』（東京都住宅局）、『いえ 団地 まち 公団住宅設計計画史』木下庸子・植田実編著／住まいの図書館出版局・住まい学体系 103）、『超絶記録! 西山卯三のすまい採集帖』（住田昌二・海道清信・中林浩・五十嵐太郎著／佐治康生・写真／LIXIL 出版 LIXIL BOOKLET）『東京人』2004年9月号、『東京人』2024年8月号

## 6. ■ マンションの仕組み(第四十五歩) 花鳥風月 / マンションのガラス 2024年12月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/fukumori\\_mag45/](https://www.mansion-consulting.co.jp/fukumori_mag45/)

### 概要

①マンションでは、窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれず、専用使用权となります。

共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行いますので、窓枠、窓ガラスなどの開口部に係る改良工事は区分所有者や住人は勝手にできません。

②マンションでよく使用されるペアガラス（複層ガラス）とは、2枚のガラスの中に空気を入れて周囲を封着している断熱ガラスです。そのため熱が通りにくくなり、暑さや寒さをやわらげ、結露の発生をおさえます。ペアガラスの片側に特殊な金属膜をコーティングした Low-E ガラスは、より断熱効果が高いガラスです。ガラス周囲の封着している有機材料が劣化すると、ガラス内部の空気層に結露やくもりが発生します。2枚で加工されているので、ガラスの片側1枚が割れた場合は、割れた片側だけの交換はできません。2枚のガラスの間を真空にした日本板硝子の「真空ガラス」（スペーシア）もあります。これはペアガラスより断熱性能が2倍で風圧強度も高いので値段も2倍近くなりますが、光熱費が大きく削減できます。

③2000 年から住宅性能評価が始まったので、その後の分譲マンションではペアガラスが使用されるようになりました。それ以前のマンションは 1 枚ガラスなのでサッシも薄く、断熱性能は低いです。断熱改修のために厚さのあるペアガラスを入れるためにはサッシを厚くする必要があり、サッシの交換工事が必要になります

④複層ガラスにはペアガラスだけでなくトリプルガラスなどもあり、空気層にガスを充填しているガラスもあります。真空ガラスにも多くの種類があり、断熱サッシも同様に種類があるので、組み合わせは地域・用途・性能（断熱・防音・結露・防犯）・予算、そしてデザイン性などを考えて選ぶ必要があります。

⑤マンションではエントランスなどに、強化ガラスや耐熱強化ガラスや倍強度ガラスが使われています。強く硬いと思われるがちですが、実は熱処理加工の影響により、表面にキズがつきやすいガラスです。クリーニング時はカッターや金属スクレーパーなどを使用しないようにしてください。

強化ガラスは、まれに自然破壊します。この原因は表面のキズの他に、元になる板ガラス製造工程でごくまれに内部に存在する不純物（硫化ニッケル）が体積増加してガラス内部に微細な傷が発生して自然破壊になります。日本製ならヒートソーク処理という過程を経て出荷されるので安全ですが、注文する際にはヒートソーク処理を確認してください。安価な外国製の強化ガラステーブルなどはちょっと心配です。

⑥寒くなると、晴れた午前中に増えるのが、生活状況や使用環境に伴うガラスの「熱割れ」です。ガラスに温度差が生じたり、ガラス面付近に熱がこもって高温になると、ガラスが割れる場合があります。これは「熱割れ」と呼ぶ現象で、日射や室内温度、ガラス面付近の環境的要因によって引き起こされるものであり、外から力が加わっていない、何もしていない状態でもガラスが割れる現象です。

「熱割れ」を防ぐために、下図のような状況を作らないでください。網入りガラスや複層ガラスには「熱割れ」が起きやすいので注意してください。特に Low-E の複層ガラスは熱割れのリスクが大きくなります。

⑦「熱割れ」トラブル防止のため日射を受けるガラス面に局部的な温度差を与えないよう注意して下さい。

- ・衣類などの洗濯物を乾燥させるために密着させない。束ねたカーテンを密着させない。
- ・ガラスにロッカーやソファなどの家具を密着させない。ポスターや紙などを貼らない。塗装しない。
- ・空調の温風や冷風、又は強い照明を局所的にガラスに当てない。
- ・すぐ外側に、エアコンの室外機を密着して設置しない。

建築工事中では、日射状況や熱がたまる構造や環境、フィルムを貼る場合は、熱割れ計算を行います。

（一級建築施工管理技士／マンション管理士 福森 宏明）

## 5. ■橋本ドン(第 45 歩)オープンな関係でないと信頼関係は築けない?! 2024 年 12 月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto\\_mag45/](https://www.mansion-consulting.co.jp/hashimoto_mag45/)

### 概要

①私は普段賃貸物件の管理をしておりますが、気温が下がった瞬間に給湯器の故障やエアコン故障の

連絡が急に増えました。皆様の自宅の設備は大丈夫でしょうか？

更に寒くなる前に古い機器（製造年数 10 年以上の耐用年数を越える機器）は、予防メンテナンスにて早めでの交換が、一番必要な時に壊れ、大変な想いをしない秘訣です。そう、マンションもそうですが管理と気候との関係は切っても切れない関係です。本題へ。

②先日、マンション管理組合様との交流会に参加した際に、色々な話題の中、共用部管理会社より、マンションの管理費等の値上げの話がありました。実際、私のメインの仕事であります、賃貸物件の管理の中でも、その業務に関わるコストも色々な面で軒並み上がっております。ただ、そのような値上げ等の話において、管理組合（各所有者）と管理会社との間でトラブルになっている話を聞きます。

③その原因は何か？！

確かに、フロントマン（担当者）、管理人さんの対応がよくない等の原因もありますが、私がそれ以上に感じるのが、コミュニケーション不足による、意思疎通がしっかりできていない点ではないでしょうか？正直、昨今の世間の流れからすると、値上げの話があったとしても、金額が大きい場合は違うかもしれませんが、ある程度、管理組合側も仕方ない？！といった気持ちになられると思います。

これが、5年、10年前でしたら、そういった話があると、世の中で値上げといった流れがなかったんで“何言ってるんだ？！”という話になりかねなかったのですが、昨今では逆ではないでしょうか？

④そんな中“ふざけるな？！なんで値上げなんだ？！”という話になるのは、明らかに、説明不足、コミュニケーション不足、信頼関係が築けていないとしか思えないです。

これは、管理運営費だけでなく、工事の案件やその他の部分でも同じではないでしょうか？

特に大きな工事は、大きな判断を決める時には余計に大事になってきます。そして、このコミュニケーション不足による信頼関係がない状態で、十分な説明もできていないので、この値上げの話が出てきたらどうなるでしょうか？

⑤理屈など頭ではわかっているても感情面で納得がいけないですし、対立構造になります。そうすると総会において組合の方向性を決めるような大事な判断の際に收拾がつかなくなります。この状態ですと、絶対に合意形成ができない状態でマンションの運営が滞ってします。

⑥またこれらの問題は、“管理組合 vs 共用部管理会社”だけでなく、“理事会 vs 他の所有者”という構図でも同じです。そう、マンションの管理運営上では合意形成というある方向性に向かって物事を進めるために日々のコミュニケーションが大事になってきます。そのため、大きな判断や管理変更上の内容を変更時において、事前の資料配布や説明会の開催などしっかり行い、業務の可視化、透明化とそれに伴う日頃よりの信頼関係づくり、オープンな開かれた状態がいかにできているのが、管理運営上は必要不可欠です。

⑦逆に、トラブルが起こるという事は、マンション全体、所有者皆さんの事を考えないで、言わなくてもわかるだろうぐらいに物事が安易に進むとみているとしか思えず、そんなお仕事をされている管理会社さまとは関係を見直す必要があるかもしれません。

どちらにしても、トラブルの内容を確認していると、ほとんどが事前の説明不足、また、相手に伝わっていな

い簡易的な？形の上での説明で物事を進めているのだと思います。（マンション管理士 橋本 和聡）

#### 4. ■ エアコン電気代と灯油代、1 ヶ月でいくらかかる？ FINANCIAL FIELD2023 年 12 月 4 日

<https://financial-field.com/household/entry-251842>

##### 概要

①今回は「アイリスオーヤマ ルームエアコン | IRA-2804W」を使用した場合にかかる電気代を計算していきます。

②稼働を 1 日 8 時間とすると、1 ヶ月にかかる電気代は以下の通りです。

目安単価は、公益社団法人全国家庭電気製品公正取引協議会が公表している「31 円/kWh(税込み)」を用います。

・消費電力 110W 時（最小時） $0.11\text{kWh} \times 8 \text{ 時間} \times 31 \text{ 円/kWh} = \text{約 } 28 \text{ 円}$

・消費電力 1400W 時（最大時） $1.40\text{kWh} \times 8 \text{ 時間} \times 31 \text{ 円/kWh} = \text{約 } 347 \text{ 円}$  約 28～347 円  $\times 30 \text{ 日} = \text{約 } 840 \sim 1 \text{ 万 } 410 \text{ 円}$

③今回は、「トヨミ 石油ストーブ RS-H29N」を使用した場合にかかる灯油代を計算していきます。

稼働はエアコン同様 1 日 8 時間 2023 年 11 月 27 日時点の灯油価格は 115.8 円/L です。

・燃烧継続時間：約 12.9～15.2 時間

・油タンク容量：3.6L 8 時間/日  $\div$  約 12.9～15.2 時間  $\times 3.6\text{L} = \text{約 } 1.9 \sim 2.2\text{L}$ 、約 1.9～2.2L  $\times 115.8 \text{ 円/L} = \text{約 } 220 \sim 255 \text{ 円/日}$ 、約 220～255 円  $\times 30 \text{ 日} = \text{約 } 6600 \sim 7650 \text{ 円}$

④効率よく部屋を暖めるためには、暖かい空気を逃がさない工夫と、冷たい空気を入れない工夫が大切です。

節約方法(1)：暖房の風は下向きにする

温かい空気は上にたまりやすいため、エアコンの風向きを下にすると、下から上に温かい空気が循環するため、設定温度を高くしなくても、部屋が暖まりやすくなります。また、空気を循環させるために、サーキュレーターや扇風機の使用もおすすめです。設定温度や風量を上げずに済むため、節約につながるでしょう。

節約方法(2) 室外機の周りを整理する

節約方法(3) 断熱シートで冷たい空気を遮断

#### 3. ■ マンション床暖房付き。エアコンより電気代が高くなるのでしょうか？ 2024 年 12 月

<https://financial-field.com/household/entry-351910>

## 概要

①8 畳用の床暖房にかかる電気代を見ていきましょう。

紹介するのはヒートポンプ式と石油ボイラーのタイプです。あるメーカーの 8 畳用の床暖房を 1 日 8 時間連続使用した場合に 1 ヶ月にかかる電気代は、以下の通りです。

なお、電気代の単価は 31 円／キロワットアワー、灯油単価は 112 円／リットルとして計算しています。

- ヒートポンプ式：約 3400 円
- 石油ボイラー式：約 4600 円

②ヒートポンプ式は電気タイプです。

電気のかで空気を圧縮し、発生した熱で沸かしたお湯を床下に循環させることで、温めます。石油ボイラー式は、ボイラーで沸かしたお湯を床下に循環させて温める仕組みです。

③ここからは、8 畳用のエアコンにかかる電気代をご紹介します。

1 ヶ月（30 日）に換算すると、約 3270 円となります。このことから、電気代は床暖房よりもエアコンの方が 130 円～1330 円程度安いことが分かります。

④床暖房の電気代をおさえる方法をご紹介します。

(1)床暖房のオンとオフを繰り返さない

床暖房をこまめにオフすると、次にオンにしたときに部屋が暖まるのに時間がかかるケースがあります。時間がかかる分消費する電力も多くなるため、電源のオンとオフは頻繁に繰り返さない方が電気代の節約につながる可能性があります。在宅時はオンのままにしておいた方が電気代を節約できる場合があるためぜひ試してみてください。

(2)カーペットや家具などをなるべく置かないようにする

カーペットや家具があると床暖房の熱が遮断されるため、なるべく置かないようにしましょう。なぜなら、床暖房の熱が遮断されると、部屋全体が暖まりにくくなるためです。さらに、熱がこもって床材を傷めてしまう可能性もあります。床暖房の熱は部屋全体を暖める効果があるため、大型家具などで遮らないように注意しましょう。

(3)省エネモードにする

床暖房には省エネモードが搭載されているタイプもあるため、長い時間使う場合はぜひ活用してみてください。省エネモードにすると、床暖房の温度センサーが適温を察知し、効率よく部屋を暖めてくれます。

⑤ 電気代は床暖房よりエアコンの方が安い可能性がある

今回の試算によると、床暖房にかかる電気代はエアコンと比べると、1 ヶ月当たり約 130 円～1330 円高いことが分かりました。

さらに、床暖房だけで見ると、石油ボイラーのタイプよりヒートポンプ式の方が 1200 円ほど電気代が安くなる可能性があることも分かりました。

床暖房の電気代をおさえるには、カーペットや家具を置かないようにしたり省エネモードを活用したりと工夫が必要です。どうしても電気代が気になる場合は、エアコンのみの使用に切り替えるのもよいでしょう。（執

筆者：FINANCIAL FIELD 編集部)

## 2. ■ マンションで飼うのに適したペットは？おすすめの種類と注意点 2024年12月18日ライター 平松育子

<https://journal.anabuki-style.com/mansion-with-pet>

### 概要

①分譲マンションでは「ペット飼育可」とする物件が増えてきましたが、ペットの可否や飼育のルールは管理規約で定められています。

ペット飼育の可否 飼育可能なペットの種類や頭数 飼育する際の届出についてルール（マンション内の動物の移動、遊んでよい場所、鳴き声に関する注意など）

②「ペット共生型マンション」は、ペットと暮らすことを前提に設計されたマンションです。共用部分に足洗い場やグルーミング施設、室内も消臭効果や汚れにくい壁紙や床など、ペットを意識した造りになっています。賃貸マンションに多く、ペットへ配慮した造りになっていますが、その分だけ家賃や価格が割高です。

③鳴き声が小さい ケージで飼育できる 成長してもそれほど大きくならない。

④鳴き声の対策としては、しつけやトレーニングをしっかり行うことが重要です。

足音やジャンプの音は防音マットを床に敷くと足音が階下に響くのを防ぐことが可能です。

## 1. ■ 小禄那覇市営住宅、別棟もアスベスト検出 全入居者に説明会も検討 2024年12月5日

<https://www.okinawatimes.co.jp/articles/-/1484631>

### 概要

①那覇市の小禄市営住宅10号棟の1戸で基準値を超えるアスベスト（石綿）が検出された問題で、市は4日、新たに2号棟と5号棟の空き部屋の各1戸でもアスベストが検出されたと明らかにした。

②4月に10号棟の天井に使われていた資材「吹付けパーライト」からアスベストが検出されたことを受け、市は除去作業のため、10号棟に加え同時期に建てられた11号棟の入居者について、2号棟と5号棟に転居させる計画だった。

入居者の要望を受け転居前の11月28日、2号棟と5号棟で検査をしたところ、吹付けパーライトから労働安全衛生法で定められた基準値0・1%を超えるアスベストの含有が確認された。5、6月に両棟の別の部屋で検査した際には検出されなかった。

③同市営住宅は1～11棟の計670戸。うち2号棟は60戸、5号棟は127戸で1987年に建てられた。市は両棟の全戸にアスベストが含まれているかは不明と説明。

必要に応じて調査箇所を増やし、両棟を転居先に使うかどうかを含めて検討する。全入居者を対象に説明会を行うほか、戸別訪問なども検討する。

---

## 購入等

---

### 11. ■ 都内マンション高すぎる マンション難民はどこへ住めばいいのか？ 2024 年 12 月 25 日

<https://wedge.ismedia.jp/articles/-/36097>

#### 概要

①野村総研の調査によると、11 年と 21 年を比べると、株価の上昇などにより、日本国内の超富裕層（純金融資産保有額 5 億円以上）と富裕層（同 1 億円以上 5 億円未満）の世帯数が 81 万世帯から 149 万世帯と 8 割も増加した。資産規模も 188 兆円から 364 兆円とほぼ倍増しており、彼らが都心に立地する高級マンションを投資用や住居用として購入してきていることが挙げられる。

②一方、勤労世帯の所得はこのマンション価格の上昇に追いついていない。

例えば、都内の勤労世帯の実収入は約 864 万円だ。もはや新築マンションは希望しても手が届かない所得水準であり、いわば「マンション難民」とならざるを得ない。

③この数年の傾向として夫婦の合計収入をベースにローンを組んで、返済は夫婦連帯で行う「ペアローン」が増えており、パワーカップルで 7 割がこのローンを使っているといわれる。

しかし、いまや日本人離婚率は 35%であり、3 組に 1 組が離婚する時代だ。パワーカップルであっても決して安泰ではない。

「『ペアローン』は住宅ローン破産の予備軍となる。離婚して収入が減っても、ローンの支払いについては連帯責任を負わされてローン残高を返済し続けなければならないので、個人破産に追い込まれることもある」と警告をするのは神淳司氏だ。

離婚率が高い今の世の中では、暗転するケースもみられるという。

④長嶋修会長は「世帯収入からして 23 区内の新築マンションに手が届かないのであれば、いまはセカンドベストを狙うタイミングではないか。大田区、世田谷区、練馬区などでバス便になる場所のマンションは下がり続けている物件もある。駅近でなくて、徒歩 10 分を許容できるならば、買えるマンションはある」

⑤杉原禎之副社長は「これからは、都心の高級マンションは、倍増した富裕層と外国人が増えることによる需要増もあり、今後も枯れることはない。50 歳代になった団塊ジュニア世代が、親が所有する近郊・郊外部のマンションや戸建てを相続する機会が増大するが、団塊ジュニア層はすでに持ち家であることが多く、それらの相続案件が今後、中古市場に大量に出回る。これを割安に取得して、自分好みにリフォームして住むという選択肢がある。都内近郊や城北、城東のエリアでは、中古マンションで 50～60 平方メートルの広さであれば 5000 万円くらいで購入できるものも探せばあるのではないかと指摘する。

⑥新築マンションを買えない層をターゲットに住宅メーカーやマンションデベロッパーは、賃貸住宅・マンションに力を入れようとしている。

大和ハウス工業は、23年度は3階建てのアパート形式の賃貸住宅を中心に約3万戸を首都、関西、中部圏の都市部を中心に供給した。また、積水ハウスは、同年度に3、4階建ての賃貸マンションなどを2万3676戸供給、24年度もほぼ同水準を見込んでいる。

住友不動産は、高級賃貸マンションに注力、JR中野駅の南口に直結する賃貸タワーマンション（地上37階、396戸）を完成させ、3月から入居を開始、現在のところ7割程度が埋まっている。

⑦しかし、賃貸マンションの多くが2年から3年の定期借家契約になっている点は留意する必要がある。契約期間中の家賃の値上げは入居者の了解が必要なため簡単にはできないが、契約が満期になって、新たに契約する場合は、家賃を改定して値上げが容易にできる。家主側は物価に連動して安定した利回りを確保できる

⑧もはや「マンション難民」の続出は避けられず、政策的な介入も必要になってくるのではないのか。しかし国や自治体が空き家を改造して賃貸住宅として貸し出すところに、大きく踏み込めていないのが現状だ。東京都内には23年10月時点で約90万戸（一部は流通）の空き家がある。だが、この空き家を中所得者用住宅として活用しようとする事例は限定的だ。

⑨国交省の野口知希・住宅局住宅産業適正化調整官は「戦後の住宅が不足していた時代は国が計画的に住宅供給を進めてきたが、既に方向性を転換している。全国に、新築、中古、持ち家、借家など様々な選択肢がある中で、国が供給を行うものではない。マンションをはじめ住宅価格が高騰して、取得環境が厳しさを増しているからと言って、市場で取引される住宅価格は国が決められない。

国交省としては、住宅ローン減税や住宅金融支援機構の全期間固定金利『フラット35』によって幅広い層の住宅取得を支援するとともに、省エネ性能など質の高い住宅を増やしていくことで住環境の向上を進めている」と話す。

⑩東京都住宅政策本部は低所得者などを対象に賃貸している都営住宅約25万戸（23年度末）あるが、いわゆる中所得者向けには特に政策を打ち出せていない。このように住宅供給については民間のデベロッパーに任せきりで、行政無策、と言わざるを得ないのが現状であり、首都圏の勤労世帯は難しい選択を迫られている。

⑪東京カンテイの二橋雅之上席主任研究員は「東京23区に住まなければならないという名を捨てて、川を渡って越境すれば価格は安くなる。東京周辺3県の中古マンションは下がっているものもある。川崎市、川口市、市川市などなら一般的なサラリーマンでも買える物件はある」と指摘する。

プライドを捨て、身の丈に合ったマンション生活を求めるべき時代に入っているのかもしれない。

⑫都心から電車で約1時間の通勤距離にある千葉県佐倉市に、デベロッパーの山万（東京都中央区）が開発、販売してきた戸建てとマンションを組み合わせた新しい街「ユーカリが丘」がある。

1971年に「自然と都市機能が調和した21世紀の新・環境都市」を目指して街づくりがスタート、80年から入居が始まった。大都市近郊に広がる多くの集合団地が、寂れていく中であって「ユーカリが丘」は人口、世帯ともに増え続け、約1万9000人の住民はゆとりを持って暮らしている。

その成功の秘訣があるのかを探るべく、現地を訪問した。

⑬元は繊維問屋だった山万が、1970年代、佐倉市に購入した広大な250ヘクタールの土地を使って「ユーカリが丘」に3万人の街をつくらうと計画した。

当初から同社の嶋田哲夫会長と共に開発を推進してきた林新二郎副会長は「3万人の街をつくらないと、ひとつの行政単位の本当の街づくりにならない」と考えたという。

戸建て住宅と、タワーマンション5棟を含む17棟を建設し、24年10月末現在の人口は1万8961人、8149世帯が暮らしている。

⑭ポイントは、毎年おおむね200戸しか分譲しない原則を死守していること。

一度に大量の住宅を供給すると、街の年齢別の人口構成が乱れ、かつての団地のように一挙に高齢化が進むからだ。

また、足りないインフラ、設備は山万自らがつくってきた。1982年に戦後初めての鉄道事業許可を受けて、83年には街の中を一周するユーカリが丘線を全線開通させた。さらに保育園や高齢者のための福祉施設を設け、18年には病院をグループ傘下に入れ、20年には路線バスを開業、25年4月には介護士や保育士を養成する国際福祉専門学校が開校する。

⑮この街には「エアーマネジメントグループ」という、いわば住民の「御用聞き」、スタッフが7人いる。

彼らの仕事は、入居時に取得した住民の家族構成など、細かい最新のデータを基にあらゆるお世話をすることで、空き家が出れば入居者を探すなどすぐに対応する。東日本大震災直後も独居老人の世帯を回り、安否確認や困りごとがないかなどを聞いて回った。こうした行政の手が届かない細かいサービスは子ども、働き盛り、中高年と、どの世代からも評価されている。

⑯この街に住み続けたいと思う住民が多く、「ユーカリが丘」に住んでいる人が家族や親戚等を近くに呼び寄せる、「近居」という流れが定着しているという。家を売却して住み替えたいときは、査定価格100%で山万が買い取ってくれるので、この街で一生、住み続けることが可能になっている。

1991年にタワーマンションを6000万円弱で購入したAさん（78歳）は、子ども2人を学校に通わせて30年以上住んできた。「都心に出掛けなくても、この街には何でもそろっているの、家族皆で便利で快適に暮らすことができた」と満足げだ。

⑰林副会長は「ほとんどの街づくりが、マンションや戸建て住宅を5～10年の間に何期かに分けて建設したら、あとは自治体と住民任せだ。当社は住民からのアンケートに基づいて、将来的に何が必要になるかを見越した持続可能な街づくりをしてきた。すべての住民を満足させることは難しいが、目指しているのは、住民の皆さんの最大多数の最大幸福だ」と話す。

⑱マンション投資が過熱すぎて、実需で購入することや高経年化したマンションでは管理・維持が困難になっている。その原因の一部には野放図な住宅政策にある。今こそ、中長期的なビジョンを再構築するべきだ。（中西 享（ジャーナリスト）「Wedge ONLINE」Wedge 2025年1月）

## 10. ■地震に弱いマンションも"ビンテージ"として売れてしまう…2024年12月15日

[https://president.jp/articles/-/88894?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/88894?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

### 概要

①明治大学政治経済学部教授の野澤千絵さんは「耐震診断の結果、大規模な地震で倒壊する危険性が高いとされたにもかかわらず、耐震補強工事をしていない旧耐震基準のマンションまで、東京 23 区であれば、“ビンテージマンション”などと称して、それなりの価格で売れるようになってしまっている」という――。

野澤千絵『2030-2040年 日本の土地と住宅』（中公新書ラクレ）の一部を再編集

②新築マンションの数が少なくなった要因には、「開発余地」が減少していることがあります。」

つまり、時代を経るとともに都市化しきってしまい、マンション建設に適したまとまった敷地規模が少なくなったということです。これまでは東京 23 区などでも、1980 年代以降からの産業構造の変化や工場等の相次ぐ海外移転により、大規模な開発のできる跡地が生まれていました。

しかし、バブル崩壊で不良債権となった多くの土地の開発も一巡し、大規模な跡地やマンション用地になるような敷地規模の空き地等は開発しつくされ、現在の都市部はいわば都市化しきった状況となっているわけです。

特に、インバウンドや円安を背景に、ホテル用地などの需要が増えたことで、住宅以外の用途のための土地取得と競合し、それによりさらに地価が高騰し、マンション用地の確保が難しくなっていることもあります。

③古い建物が建っていた土地を活用するケースや、隣り合った土地を共同化して新築マンションを建てるケースもありますが、その場合、古い建物を解体するためのコストや共同化するための合意形成、権利関係の整理に要するコストなどが必要になります。

そして、開発余地を生み出すためのこうしたコストがプラスされることも、新築マンションの価格を押し上げる要因の一つとなっています。

④つまり、手を出しやすい土地が開発しつくされた今は、既存の建物がある土地をターゲットにして開発余地を生み出さざるを得ない時代になったと捉えることができます。

東京都都市整備局の「東京の土地（土地関係資料集）」によると、東京 23 区における 2000 平方メートル以上の土地売買件数は、2007 年から 2011 年の 5 年間の平均で 289 件でしたが、2012 年から大幅に減少し、ここ 5 年（2018 年から 2022 年）の平均は 72 件にまで減少しています。

⑤このように時代とともに開発余地が少なくなっていることもあり、都内各地で市街地再開発事業がさかんに行われるようになりました。

そして、そこでは必ずといっていいほど、タワーマンションが建設され、多くの住宅が供給されています。にもかかわらず、住宅の入手困難化・高コスト化は進んでいます。

なぜ、このような状況になっているのかは本書の第 3 章で詳細に述べたいと思います。

⑥地方都市では、むしろ 2021 年頃からは微増・維持となっています。これは近年、地方の主要都市でも、1 棟建つだけで住宅供給戸数にインパクトがあるタワーマンションが建設されるようになったことも関係しているものと考えられます。

⑦新築マンション価格の上昇に伴って中古マンション価格も顕著に上昇しています。

2024 年 2 月の中古マンションの平均成約価格（平方メートル単価）は、10 年前に比べて、東京都と大阪府は 2 倍となっていました。また、データの制約上、2018 年 2 月との比較になりますが、福岡県は 1.5 倍、北海道は 1.3 倍となっていました。ファミリータイプの 70 平方メートルとして 2024 年 2 月の成約単価で換算すると、東京都での価格は 6990 万円となり、中古マンションであっても一般的な世帯が手を出すには躊躇するレベルになっていることがわかります。

このように、中古マンションでも入手は困難になりつつあります。

⑧中古マンションが住宅市場に新規に登録された件数の推移を調べてみると、東京都内はコロナ禍で一時的に減少しましたが、その後、回復傾向に転じています。

中古マンションの新規登録の数は、10 年前に比べてむしろ増えているのです。東京都だけでなく、横浜市・川崎市・さいたま市・千葉総武（市川市・船橋市・鎌ヶ谷市・浦安市・習志野市・八千代市）も同じ傾向にあり、10 年前に比べて中古マンションの新規登録件数は同等、あるいは微増となっています。にもかかわらず、中古マンションの平均成約価格が上昇しているのは、新築マンションの供給数が少なく、かつ価格があまりにも高騰して手を出せる状況にない中で、住宅を購入しようという人たちの目が、以前よりも大幅に中古市場の方に向いたことも大きいと考えられます。

⑨中古マンションまで価格が上昇しているとなると、どうしても少しでも価格が安めの物件に目が向きがちです。

ここで、筆者が問題視しているのは、東京 23 区であれば旧耐震基準のマンションが、“ビンテージマンション”などと称され耐震補強工事をしていなくても、それなりの価格で売れている点です。

例えば、世田谷区の幹線道路沿いにある、会社名が入ったビンテージと称されるマンション（1971 年築）は、耐震診断の結果、「震度 6 強から 7 に達する程度の大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」とされるレベルとなっています。

⑩建物の耐震性の判定には Is 値、Iso 値という指標が使われ、Is 値が Iso 値以上であれば新耐震基準における耐震性能を有すると判断されます。

つまり、「大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」とされるのは Is / Iso 値が 1.0 以上となるのですが、このマンションはなんと Is / Iso 値が 0.4 程度しかありません。

このマンションだけが特別な事例というわけではなく、その他にも、Is / Iso 値が 0.3 などのマンションも複数見られ、いずれも世田谷区の資料を見る限り、耐震補強工事がなされていません。

⑪この Is / Iso 値が 0.4 程度しかないビンテージマンションの販売価格履歴を「マンションナビ」というウェブサイトで検索してみると、4480 万円（下層階 60 平方メートル南東向き）で、最多成約期間は 30

日未満（30.5%）、売買価格推移として3年前からの上昇率8.2%となっていました。このように、震度6強から7程度の大規模な地震が発生した場合、倒壊又は崩壊する危険性が高いことが判明し、かつ具体的な数値として公開されているマンションでも、世田谷区で駅から徒歩10分圏内といった立地であれば、周辺相場より若干低い価格帯で売買されている。

マンションの区分所有者も管理組合も、耐震性不足であっても今はそれなりに売れているため、自分たちの資金を持ち出してまで、わざわざ耐震補強工事をしようという方向には向かいにくいと考えられます。

⑫実際に耐震診断や耐震補強工事を行うマンションの数はなかなか増えていきません。その理由は、「耐震診断で耐震性がないと判明すると資産価値が下がる」「耐震補強工事に多額の費用がかかる」「自分はもう高齢で年金暮らしだから出せるお金もない。自分が亡くなってからにしてほしい」など、区分所有者それぞれの様々な境遇・意見があるため、合意形成という壁に阻まれ耐震診断すらできていないところが多いのです。（プレジデント）

## 9. ■「50年返済住宅ローン」は大丈夫なのか…山下 和之 PRESIDENT 2024年12月7日

<https://president.jp/articles/-/88634>

### 概要

①最長50年返済まで可能な住宅ローンが増えている。

ももとは住宅金融支援機構が民間機関と提携して実施している住宅ローンのフラット35に、50年返済まで可能なフラット50を付け加えたのが端緒といわれるが、その後、各地の地方銀行に広がってきた。

②22年度に買った人を対象とする23年4月調査では、「35年超～50年以内」の合計が12.6%だったのが、23年度に買った人が対象の24年4月調査では、16.0%に増加、24年度に買った人の調査がまとまれば、40年超の利用者がさらに増えるのは間違いのないところだ。

③借入額5000万円、金利1.0%の住宅ローンを20年返済で借ると、毎月の返済額は23万円近くに達するが、それが35年返済だと14万1142円になる。50年返済にすると10万数千円まで減らすことができる。

毎月の返済額が減れば、借入可能額が増えるメリットがでてくる。たとえば、年収600万円の人が、銀行の審査基準の上限である返済負担率（年収に占める年間返済額の割合）35%まで借る場合、35年返済では借入可能額は6200万円だが、50年にすれば8260万円まで借入れ可能になる。

④1980年代のバブル時には、50年ローンどころか、100年ローンが登場した。いま以上に住宅価格が高騰したため、35年までのローンでは買えなくなる人が続出、そんな人たちを対象に、「100年ローンなら購入が可能になる。10年、20年後には住宅価格が上がり、売却すれば利益が出るので心配ない」というたい文句で売り込み、多くの人を利用した。

⑤しかし、案に相違して、1990年代に入るとバブルがはじけ、住宅価格は暴落、景気も悪化して、リス

トラや倒産などで収入がなくなったり、大幅に減少する人が増え、ローンを返済し切れなくなる人が続出した。結果、自己破産が急増、自己破産する人は1980年代には年間1万人以下だったのが、98年には10万人を上回り、2003年には24万人にまで増えた。そのうち2割から3割は住宅ローンの破たんが原因だったといわれている。

⑥この100年ローンを実施していたのは、銀行ローンを利用しにくい人をターゲットにした住宅金融専門会社だったが、ローン破たん続出で債権を回収できなくなり、すべて経営破たんして、現在は存在しない。

⑦実際、都心やその周辺の高額マンションを買う人たちのうち、2割程度は50年ローンを利用しているといわれるが、そんな人たちの多くは、50年かけて返済していくとは考えていないようだ。長い返済期間のメリットとして、毎月の返済額が減る分、キッチリと家計管理して貯蓄を進め、計画的に繰上返済して、結果的に35年返済より早めに返済を終えたいと考えている人が少なくない。

⑧都心やその周辺の立地のいいマンションを買っておけば、5年後、10年後には価格が上がっているはずだから、買った価格より高く売れて、手元に売却代金のかなりの部分が残る。それを元手に住まいのステップアップを実現したいという考えだ。そのためには、50年ローンがうってつけというわけだ。逆に、50年ローンを利用してでも、いま買っておかないと、ますます高くなって、いよいよ買えなくなってしまう、そんな思いもあるのかもしれない。

⑨繰上返済で35年返済より早く返済を終える方法

35年返済では毎月14万円台の返済額が、50年返済だと10万円台に減少、毎月3.5万円ほど返済額が減る。それをキチンと貯蓄すれば、1年で42万円、3年で126万円になる。そこで、3年ごとに5回、100万円ずつ住宅ローンの繰上返済を実行していく。

返済額を変えずに、残りの返済期間を短縮する期間短縮型の繰上返済だと、図表4にあるように、15年後には返済期間を69回短縮でき、残りの返済期間は29年ほどになる。

⑩住宅ローンを利用すれば、住宅ローン減税もあり、子育て世帯などでは、年間最大35万円税金が少なくなるので、もう少し頑張ると、3年ごとに300万円繰上返済すると、196回の短縮で、残り返済期間は19年を切ることになる。

さらに、500万円の繰上返済だと311回の短縮効果があり、15年後の残り返済期間は9年ほどになる。すでに返済を終えた15年と合わせても返済開始から24年ほどで完済できる。

⑪2025年も住宅価格は新築マンションを中心に上昇が続きそうな情勢だ。

それを指をくわえて見ているだけでは、いよいよマイホームは「高嶺（高値）の花」になってしまう。それが、50年ローンなら、高嶺の花ではなく、手の届く野山に咲く花になる。

ただし、50年ローンにはデメリット、リスクもあるので、通常の35年ローンよりも慎重な計画で取得、かつ購入後も繰上返済で期間の短縮をはかる。

## 8. ■タワマン高騰の果て「不動産大暴落」が訪れる条件 沖 有人 2024年12月5日

[https://toyokeizai.net/articles/-/844084?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/844084?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①大暴落の代表例として取り上げられるのが、1980年代後半に本格化した不動産バブルである。その後も、リーマンショック（2008年）前の不動産価格高騰期をミニバブルと呼んだりすることがある。

現状はそれ以上の価格水準なのだが、バブルとは言えない。それはバブルのときと比較したらわかる。

②20世紀の間は、3つの鑑定手法（原価法、取引事例比較法、収益還元法）のうち、前の2つしか基本的に使われていなかった。

原価法は土地と建物の原価を積み上げる方法で、新築マンションや戸建てで使用される。

取引事例比較法は中古マンションの査定の際によく使われる事例比較だ。

この2つしかない、バブルは発生する。土地価格が1年で2倍になるとその分だけ相場が上昇するだけだからだ。青天井になりえてしまう。

③21世紀になってから、J-REIT（日本版不動産投資信託）ができ、収益還元法が主流の考え方に変わった。不動産の価格は賃料等の収益性に比例するというものだ。

こうなると、利回りと金利の差が適正であればバブルとはいえない。

例えば、利回り3%で金利0.5%なら、2.5%のスプレッドが存在して、適正な範囲となる。

バブルのときは利回り2%・金利8%で、-6%のスプレッドだった。

④マイナスの収益性でも投資意欲が衰えなかったのは、それ以上に価格が上昇していたからだ。年率50%アップの多大なキャピタルゲインが見込めるなら、スプレッドがマイナスでもお構いなしになるものだ。これは保証の限りではないキャピタルゲインを期待しての丁半ばくちと同じなので、「バブル」と呼ばれて当然となる。

⑤次に、不動産価格が下がる局面で起きていたことを把握しておこう。

バブルの崩壊は人為的に起こしている。

当時の大蔵省が総量規制という不動産業への貸し出しを制限したことに始まる。誰もが不動産の先高観から借入れをやめないことから、貸し出すことを制限したのだ。売買に出ている不動産量に対して、不動産事業者の資金量が相対的に多くなると、当然価格は上がることになる。

しかし、総量規制で資金量が細ることで、価格が下がり始める。そもそも値上がり期待で資金を借入れ、不動産購入していた不動産事業者は担保割れすることになり、早晩多くの不動産会社が倒産することになる。

⑥もう1つの下げ局面はリーマンショック後だ。

首都圏の新築マンションデベロッパーの3~4割は倒産したと記憶している。保有していた建築中の不動

は体力のある会社に安値で売却されるので、一時的に価格は下がった。法人が売る新築マンションで 2 割、個人が売却する中古で 1 割下げたが、1 年で下げ止まり、その 1 年後にほぼ元通りの価格に戻っている。これがミニバブルの崩壊に起きたことだ。下げ幅は意外に小さく、大暴落とはいえない。

⑦不動産価格が下がる際には金融引き締めが必須になるということだ。

不動産事業者は自制して事業縮小することはもちろんできない。銀行も金融緩和で貸し先が必要なので、不動産事業者への貸し出しを控えることはできない。そうすると、引き締められるのは金融庁だけで、その際には「先高感」がサドンデスで「先安感」に変わることになる。

⑧次に、大暴落論者の主張に注目してみよう。

それは「需給バランス」が崩れて価格が下がるというものだ。過去に日本で需給バランスが理由で価格が大きく下落したことはない。2 つのバブルの崩壊は資金が流れなくなったからで、需給ではない。特に住宅は下がらない理由がこれ以外にも存在する。

⑨まず、個人の持ち家から始めよう。

1 億円でマンションを購入した人がすぐさま 9000 万円で損切りして売ることは不可能なのだ。たとえ、需要が急減して価格を下げないと買ってくれる人がいなくなったとしても、9000 万円では住宅ローンを全額返済できないなら、ローンを貸している銀行は売らせてはくれないので契約は不成立になる。不動産の登記簿に銀行の抵当権が設定されているのはそういう意味がある。

特に、銀行間の金利競争の裏でフルローン比率は 6 割まで上がっている。フルローンとは購入価格とローン金額が同じであることを指す。売るにしても住宅ローンの残高が 9500 万円なら、それ以上でなければローン返済できないので売れないのが現実なのだ。

⑩実際、東日本大震災で液状化した湾岸エリアでは買い手がほぼいなくなった。

その際に起きたことは、成約価格は以前のままで取引件数が 7 割減少した。破産しない限り、取引価格は簡単に下げられないのだ。これと同じようなことが不動産会社でも起こる。仕入れた土地は下げて売らなければなら売らないという選択になる。

体力のない会社はほぼすべてリーマンショック後に倒産しており、残った会社は低金利での借り入れで財務体力は十分にある会社が多い。下げて売らなければなら、販売期間が長引いてもいいと判断する会社は多い。つまり、不動産価格が大暴落するときは、持ち家所有の個人が破産しデベロッパーが倒産するしかないのだ。

⑪下がらない理由をもう 1 つダメ押ししておこう。

金融庁のホームページに「貸付条件の変更等の状況について」という資料がある。これは、中小企業がローンの返済に困った場合に、現在返済中の借入金の返済方法を、借入者の状況に合わせて一時的に緩やかなものに変更することだ。支払いのリスク、軽減、減免などを指す。コロナ以降、175 万件あまりの申し込みに 98.8%が応じている。つまり、返済できなくなる前に金融機関に相談すれば、ほぼすべて応じてもらえるのだ。同様に、住宅ローンも約 10 万件の申し込みに 96.3%が応じている。これは、1998 年の金融ビッグバンの際に不良債権処理に追われ、山一証券と北海道拓殖銀行が破綻したが、銀行が

貸しはがしをした結果、自殺者数が前年から 8472 人増加して 3 万 2863 人となったことを受けての通称「モロトリアム法」（正式には「中小企業金融円滑化法」）の名残である。

⑫日本では需給バランスで不動産価格が暴落することは起きたこともないし、今後も起きないだろう。

もし、起きるなら、金融庁が不動産事業者に対して引き締めを行うときだけだ。そうすると、金融庁がいつ動くかが事前にわかれば下げ始める前に逃げ切れる（売却できる）ことになる。根拠がなく、いつ起こるか不明言できないオオカミ少年ネタにおびえるよりも、因果関係が明確なトリガーをウォッチし続けたほうが精神衛生上いいと私は考えている。（沖 有人 不動産コンサル）

## 7. ■ 高騰マンション市場けん引してきた「住まない人達」に異変 TBS 2024 年 12 月 3 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/1593001?display=1>

### 概要

①不動産経済研究所によると、2024 年 10 月に販売された東京 23 区の新築マンションの平均価格は 1 億 2940 万円で、6 カ月連続で 1 億円を超えています。国際的に見ても高い上昇率で、価格が急激に上がっています。牧野知弘さんに伺いました。

②comugi：いま、マンション価格はどのぐらい高騰しているんでしょうか？

たとえば東京都区部ですと、平均価格が 1 億円をはるかに超えちゃっています。これを一都 3 県の首都圏でも 2023 年の平均で 8000 万円超えちゃったんですね。

③comugi：まずはなぜ今、マンション価格が高騰してるんですか？

「買ってる人が違うから」です。4 つあるといわれています。

1 つは当たり前ですけれども、「お金持ち」です。

いま日本中で富裕層がものすごい勢いで増殖しています。以前は東京オリンピックが過ぎれば不動産の価格は落ち着いて、だんだん下がってくるのではないかと議論がされていたかと思うんですね。でも、結果そうならなかった。この理由は、2013 年以降、日本が行った大規模金融緩和です。通称「アベノミクス」なんですけれども、まさかこれを 10 年以上もやっちゃったんです。

④ 富裕層といわれる純金融資産で 1 億円以上保有している世帯が、いま全体の 2%、約 150 万世帯弱なんです。この富裕層がアベノミクス以降急激に増えたんです。

資産を持っている人は、どんどんそれを担保に、あるいはそれを利用して新たに資金を調達できます。このお金が株や債券、そして一部不動産に回ることによって、マンション価格がどんどん高くなりました。お金が増えてくると誰が一番ドライブがかかるかって、当然、お金持ってる人に一番ドライブがかかるんです

⑤富裕層は東京大阪ばかりではなく、地方にもものすごく増えています。

不動産に投資したいと思ったときに、マンションっていうのは、流動性もあるし、買いやすいですよ。買うならやっぱり新築だよということ、東京大阪の高いマンションを買うわけです。

⑥2 番目のカテゴリーが一番大きな勢力になったんですけれども「国内外の投資家」です。

よく中国の方がたくさんマンションを買っているという報道がありますが、アジアの国って、日本の「失われた 30 年」の間にどんどん経済成長したんですね。

そうすると日本の不動産を自分の資産ポートフォリオの中に一部取り込んでおこうということで、日本の不動産を狙いました。日本だけがずっと低金利の一人旅をやっていたんで、結果何が起こったかっていうと、円安になってしまった。

ちなみに、北京とか上海って、普通の一般庶民のマンションでも大体 3 億円ぐらいします。そうすると、彼らにとっては日本の不動産というのは、大バーゲンセールをやってるように見えるんです。

⑦ 3 つ目は「高齢化したお金持ち」です。

この層は何が心配かっていうと、自分が亡くなった後の相続なんです。

日本はほぼ世界の相続税率になっていて、お金をある程度以上持ってしまうと、相続税率の最高税率が 55%、半分以上取られちゃうんです。ただし、税制改正前の状態ですと、たとえば 1 億円で買ったマンションの評価が 3000 万円ぐらいになっちゃうんです。つまり 7 割ぐらい価値が圧縮できちゃうんです。1 億円の現金を持っているとこれに税率がかかっちゃいますけれども、1 億円をマンションにしておくと、3000 万円以下になっちゃうと。マンションを買うことはスーパー節税手段だったんです。都心部の湾岸のタワーマンションとかになるとですね、こういう節税のために買っているんであんまり住んでないですね。

⑧4 番目が「パワーカップル」です。

4 つのカテゴリーのなかで、この人たちだけが実際に住んでる人たちです。これらが重なってマンションというのは供給するデベロッパーからすれば、みんなどんなに高くてもついてきてくれると、こういうマーケットが出来上がっちゃったんです。

⑨comugi：金利が上昇するというシチュエーションは大丈夫ですか。

大丈夫じゃないです。富裕層の方は比較的大丈夫なんですけど。

ただ、カテゴリーの 2、3、4 番目の人たちは結構大変です。たとえば投資で買ってる人は投資の理論で言うと、金利が上がるということは、物件価格は下がるということですよ。

「投資利回り」という考え方で、たとえば 1 億円のマンションを買って、これを賃貸にまわして、年間 400 万円の賃料が入ります。そしたら利回りは 4%です。調達金利が上がるとまず借入金の金利が上がるので、分母である投資コストが高くなりますよね。それから、「期待利回り」といって、このマンションで何%の利回りを実現できるかを考えるのが、投資理論の基本中の基本です。たとえば「利回りが 4%じゃないと買いたくない」と考えていた人が、金利が 1%上がったとすると、「あれ 4%じゃちょっと足りないな」と感じるわけです。

⑩原価は上がる一方なんですね。加えて金利も上がっちゃうと、そうすると分母ばかりが増えてくんですね。それに対して、東京の賃貸マンションの賃貸料がそれに合わせてガンガン上がっていくかという、ここの部分って、実需じゃないですか。ということは、利回りが下がっちゃうとリスクは大きいよねとみんな考えるわけです。

⑩comugi：なるほど。ということは、富裕層にしても投資家の方々というも徐々に不動産から離れていく可能性があるということですか？

その可能性はあります。

投資のマーケットというのは、そういった意味ではものすごいドライなんですね。だから今までは非常に環境が良くて、日本は金利なんて上げられるわけがないと、いろんな人が言ったわけです。この時代が続けば、どんどんマンションは値上がりしていくというふうに考えて、みんな買っていると。今でもそうなんですよ。

でも投資って面白くて、真逆に考える人がいるから売買マーケットが成立するんですね。どこかでバランスする動きがある。それから相続についても、タワマンだから得とか上層階だから得というのが全部なくなりました。とはいえ時価の6割で評価してくれるわけですから、節税効果がゼロになったわけでは当然ないんですけど。

⑪一番大きなファクターは金利です。

日銀は0.1から0.25程度とアナウンスメントしたんで、金利の上げ幅としてはあんまり大したことないですね。ところが、不動産投資マーケットの中で、1%はこの先上がるんじゃないかというのが、共通の見解になってくると、不動産投資をしている人の中でぐらつく人が出てきます。

これを投資の世界で「イグジット」と言うんですが、売って逃げようとするということですね。「これは宴が終わった」と実際に売り始めている投資家があります。

⑫comugi：徐々にそれが加速していきませんか？

とはいえ、また宴が続くこともあるんですよ。

そういうことも考えて、残っている人も当然いるんですけど、退場が始まっているというのが今のマーケットです。つまり、マーケットを引っ張ってきた人の間に動揺が走って、この一部が離脱を始めると、今までのマンションマーケットというのは、こういった人たちで支えられてきていますので、この人たちのニーズ、需要が落ちてしまうと。そうなると、マンションを買う人いないですよ。そうなると、ペアローンでギリギリで借りてるパワーカップルの方々は、金利1%上がっちゃうと結構つらいですよ。

それに今は物価がどんどん上がってきてますよね。そうすると、当初借りたときよりも生活コストもすごい上がってる中で金利上げられると、中にはもう無理だという人が出てきても不思議ではないです。

## 6. ■投資家「タワマン今はどんどん買う市況じゃない」と考えるワケ 2024年12月17日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/357350?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/357350?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

### 概要

①不動産投資歴50年超で、家賃年収は約4500万円という不動産投資家、小松誠吾さん（仮

名)。

以前取材をした際には、都心のタワマンを購入し続ける「タワーマンション投資」の妙味とその戦略を明かしてくれていた。現在は、保有する築 40 年超の一棟マンションの建て替え事業に注力をしているという小松さん。2024 年に起きた建て替え事業でのトラブルや、今年のタワマン投資の動きを聞いた。

②40 年以上前に、約 1 億 3000 万円をかけて東京都港区に建てた、私の 1 棟目の物件です。5 階建てで居室が 11 室、年間家賃収入は約 2500 万円ほどでした。賃貸需要は非常に高く、退去になってもすぐ引き合いがあるような物件でしたが、さすがに築 40 年以上たち、老朽化のために建て替えを決断しました。

③入居者と結んでいた普通賃貸借契約を、定期借家契約に巻きなおしてもらえるよう交渉を進めてきました。解体や建設工事の着工を遅らせることはできないので、2024 年の 9 月末までに全員退去してもらえるようにしていったんです。2024 年 3 月末には、半年前ということで「退去の期日は 9 月末」である旨を再度周知しました

④建築費の高騰も建て替えに影響はありましたか？

今年の 5 月中旬くらいだったと思いますが、「1 億円くらい値上がりになります」と告げられたんです。

もともと、5 階建てを 7 階建てにし、1 階にテナント、2 階以上に 12 室を設けるマンションに建て替える計画です。年間家賃収入は 4000 万円ほどと見込んでおり、4 億円弱程度の建設費用となる予定でした。ところが、これが 5 億円弱になるというんです。

値上げの理由は、部材の値上がり。それに、今年春から始まった建設業の残業規制の関係で、工期が予定よりも伸びると言われました。さらに、日銀の金融政策で金利も上がって…。「三重苦」みたいな状態です。

さすがに「どうにかならないか」と相談して、少し値引きしていただいています。

また、解体と建設を全部一社にお願いするはずだったのをやめて、解体は直接契約で解体業者をお願いしたところ、600 万円ほどは押さえることができました。

ただ、工事が進んでいくにつれて、仕様の変更などが発生し、結局プラスアルファになる可能性もあるので、どちらにせよ計 5 億円くらいにはなるかもしれません。

⑤これまで、都内でマンションを建て替えるのであれば、容積をいっぱい使って大きな RC の建物を建て、エレベーターを付けて、最新の設備をつけて…という形でも問題なかったと思います。ところが現在、こうした物件の坪単価は、以前は 130 万円くらいだったのが 200 万円くらいになってしまっています。

表面利回り 7%以上ないと融資も厳しいと聞きます。しかし、先ほど話したようなマンションを作ろうと思うと、建設費が上がってしまっているの、7%もとれないケースも多いです。「都心 5 区」であればその分賃料も取れますが、それ以外のエリアで RC のエレベーター付きのマンション建て替えはかなり厳しいと思います

⑥—2024 年、タワマン売買の動きはいかがでしたか？

今年は 2 月に 1 つ、中央区内のタワマンの 1 室を購入しています。3 年半くらい前に抽選に当たっていた

物件で、約 8000 万円です。

入居者募集に出してもすぐに 3~4 件引き合いがあり、引き渡しの翌日から賃貸に出しています。高層階なので眺望が抜群ですし、オプションもつけて設備も高グレードのものです。東京タワーが上から下まで見えますし、麻布台ヒルズも浜離宮も築地市場の跡地も見えます。うちの物件よりいい設備で、いい眺望の部屋はないと言えます。

近隣では今後も再開発が予定されているので、資産価値としても非常に高いと考えています。実際、近所の不動産会社さんに価格を尋ねたら、今は 1 億 7、8000 万円になっているそうです。

⑦ただ、実は今年は、あまりタワマン投資はできなかったな、という気持ちの方が強いですね。いま、かなりたくさんタワマン建っていますが、人気のある物件は応募が殺到しているんですよ。これは今年に限った話ではないですが…。

晴海フラッグの 47 階の物件にも応募しましたが、倍率は 143 倍。その隣の棟も 443 倍で外れました。640 倍という物件もありましたね。それに、いま 1 億円で買えるような物件は、都心ではありません。「2 億ション」が普通です。

一方、都心以外の物件は価格が下がり気味です、完全に二極化しているな、と感じます。

⑧都心の物件は、一部の富裕層と外国人がこぞって購入しています。

建築費も上がって、購入するプレイヤーも減らない。値段が下がる要素がありません。こうした状況で、エンドユーザーでタワマンに住みたい人は、買うのではなく借りるのが現実的な選択肢になってくるわけです。

なので、タワマンの賃貸需要は強いと思います。そういうこともあり、タワマンを買いたい気持ちはありますが、価格が上がっている中で、やっぱり 1 億 5000 万、2 億するものをぼんと買えるかっていうとちょっと…。

⑨—利回りもかなり低くなりそうですか？

実際、こうした都心の物件の利回りは、表面で 2% 台程度ですよ。これに管理費や修繕費、保険、固定資産税などを加味すれば、1% 台になってしまう。我々からすれば、メリットはないですよ。それでも、中国だと 1.7% くらいの表面利回りらしいので、それよりはマシなんでしょう。資産価値がまだまだ上がり、値上がりが見込めるような物件であれば買うのも良いのかもしれませんが、それ以外の物件でも価格が高騰してしまっているので、今は「どんどん買う」というような状況ではないな、と感じます。（楽待新聞編集部）

## 5. ■この 10 年でマンション価格は 2 倍 その起点は 2013 年であった 2024 年 12 月 17 日

[https://toushi.homes.co.jp/column/buy\\_sell/property\\_choose/hiraga26/](https://toushi.homes.co.jp/column/buy_sell/property_choose/hiraga26/)

### 概要

①かつて住宅価格に対する年収の比率（年収倍率）は「5 倍程度」との目安が広く周知されていました。

これは 1992 年に閣議決定された「生活大国 5 か年計画」に、大都市圏の勤労者世帯が年収の 5 倍

程度で良質な住宅を買えるようにすることを盛り込んだのが、その始まりとされています。

②東京カンテイの調査によると、新築マンションの年収倍率（2023年）は全国平均で10.09倍となり、集計開始以来で初めて10倍を超えました。

最も高騰が著しい東京都の年収倍率は17.78倍です。賃金上昇が頭打ちのなか、マンション価格だけが急騰しているのが理由です。収入も同時に増えていれば、年収倍率は変わりません。この10年で不動産価格指数（住宅）は2倍になりました（下図参照）。

マンション価格と年収の「差」の拡大が、年収倍率の上昇をもたらしています。

③2013年には何があったのか？ この年には3つの重大イベントがあった

1. 夏季五輪の開催地が東京に決まる
2. 「日本経済の再生」「デフレからの脱却」アベノミクスが始動
3. 黒田バズーカーの発動により緩和マネーが都心マンションに流入する

上図をよく見てください。2013年（平成25年）を始点に価格指数が右肩上がりの軌跡を描き始めているのが分かります。つまり、同年に起こった出来事が発端となり、マンション価格は上昇し始めました。

④2012年のイギリス・ロンドン大会、16年のブラジル・リオデジャネイロ大会。いずれも、開催決定により不動産価格は一定の上昇を見せました。インフラ整備や都市再開発による期待感が根底にあると考えられます。投資家が将来的な利益を見込んで不動産を「先食い」するため、これにより需要が刺激され、価格が押し上げられるというメカニズムです。

過去の大会では開催が終わると、需要の減少や期待感の剥落によって不動産価格は下落することが珍しくありませんでした。しかし、東京五輪に関しては現在も高値が維持されています。これは「五輪特需」のほかに、2つの出来事がカンフル剤として機能しているからに他なりません。

⑤具体的に見ていきましょう。

2013年に起きた重大イベントの2つ目として、安倍政権の経済政策「アベノミクス」の始動が挙げられます。（1）大胆な金融政策、（2）機動的な財政政策、（3）民間投資を喚起する成長戦略の「3本の矢」がマーケットに好感され、2013年の年初から株高・円安が進行しました。

これにより含み益を抱えた資産家が投資対象を不動産へと広げ、湾岸エリアのマンションなどを物色しました。アベノミクスを起因に金融資産の含み益が積み上がり、資産効果の後押しを受けて、都心の不動産へ触手を伸ばしたのです。

さらに、海外の富裕層にとっては円安がマンション価格の相対的な割安感をもたらしました。日本経済の再生・デフレ脱却期待が価格上昇の引き金となったのです。

⑥3つ目の重大イベントが日本銀行による異次元緩和政策の決定です。

2013年4月、日銀の総裁に就任したばかりの黒田氏が2年間で2%の物価安定目標を実現すべく、マネタリーベースを2年で2倍まで増やすという「量的・質的金融緩和」に踏み切りました。黒田バズーカーの発動によって市場には大量の緩和マネーが供給され、その受け皿（投資先）として都心の不動産が選好・資金流入につながりました。

日銀が「マイナス金利政策」を導入した結果、低金利環境の中でより高い利回りを求めた投資家が、相対的に高いリターンが期待できる不動産に流れたわけです。

⑦2025年、都市部を中心としたマンション価格は「高値安定」または「緩やかな上昇」が基本シナリオです。

個人的には「調整局面入りするのは、まだ先」という見立てです。もしかしたら「年収倍率 20 倍」も、そう遠くないのかもしれませんが。「欲しい時が買い時」などという買い手優位な市場は過去のものと思わなければなりません。（平賀 功一）

#### 4. ■ 投資利回り影響？ 新築マンションの管理費・積立金 10年で約35%上昇 2024年12月14日

[https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/event\\_information/beginner931/](https://toushi.homes.co.jp/column/lifeplan/event_information/beginner931/)

##### 概要

①マーキュリーリアルテックイノベーターが行った調査によると、2014年から2023年の間に新築マンションの管理費と修繕積立金が約35%上昇しています。

2014年における新築マンション平均管理費が約183円/㎡、2023年には約245円/㎡に増加。修繕積立金も2014年時点の平均金額が約90円/㎡、2023年には120円/㎡まで増加。

②とくに影響が大きいのが人件費の上昇です。

建築資材やエネルギーコストが増加しているため、マンションの維持管理にかかる費用が全体的に増加しています。

さらに、設備の高度化が進んでいることも要因の一つです。近年の新築マンションでは、高機能な設備が導入されていることが多く、その維持管理費用が増加につながっています。

③マンションを購入する際には、管理費や修繕積立金が将来にわたって上昇する可能性を考慮した資金計画を立てることが欠かせません。管理費や修繕積立金の使い道や将来の値上げリスクを把握するために、管理組合への参加や物件選定時の慎重なチェックが推奨されます。（LIFULL HOME'S）

#### 3. ■ タワマン・駅近に加えて「北向き」が価格上昇傾向に 2024年12月11日

[https://toushi.homes.co.jp/column/buy\\_sell/property\\_choose/beginner1016/](https://toushi.homes.co.jp/column/buy_sell/property_choose/beginner1016/)

##### 概要

①2023年以降に中古流通した築20年以内の中古マンションを対象に、価格が上昇する背景と、その要因について詳しく解説していきます。

新築マンションの価格は、近年急激に上昇してきました。建築資材や人件費の高騰、土地価格の上昇が主な要因とされていますが、この動きは中古マンション市場にも大きな影響を及ぼしています。購入者が新築物件を手に入れにくくなった結果、代替として中古マンションの需要が増加しているのです。

②加えて、新築価格よりも中古価格が高くなる「価格逆転」現象も、都市部を中心に見られるようになりました。

これは新築マンションの供給が限られる一方で、中古マンションが即入居可能な物件として人気を集めていることが影響しています。特に築年数が浅く、条件が良い中古マンションほど、価格は上昇傾向です。

③現代の購入者は「価格の下がりくさ」を重視する傾向が強まっています。

これはマンション購入が単なる居住目的だけでなく、資産運用の一環としても見られるようになったためです。不動産価格が上昇傾向にある中で、価値の維持が期待できる物件、例えば大規模マンションや駅近物件への関心は特に高まっています。

さらにタワーマンションやプレミアム住戸のような「特別感」のある物件も、中古市場で人気です。こうした背景には、将来的に売却や賃貸に出す際のリスクを抑えたいという購入者心理があります。

④資産価値の維持を目的に購入する層の中には、リタイア後の資金計画を視野に入れた長期的な運用を考える人も増えています。

これらの理由から、資産価値が高く、下がりにくい特徴を持つマンションへの需要は今後も高まり続けるでしょう。

⑤総戸数が多いマンションは、規模感が住環境の充実や資産価値の維持に直結することから、多くの購入者にとって魅力的な選択肢のひとつです。

総戸数が多いマンションのメリットは、一般的に、総戸数が200戸以上、300戸以上の大規模マンションは価格上昇率が高い傾向にあります。これは以下のような理由が考えられます。

・管理体制の充実

管理人が常駐していたり、管理会社がしっかりしているなど管理体制が充実しているマンションは、建物の維持管理が行き届くため資産価値が維持されやすいのが特徴です。

・共用施設の充実 コミュニティの形成 防犯性の向上

・首都圏と関西圏の値上がり率

首都圏 200戸以上のマンションで平均値上がり率が40%以上（43%）です。

関西圏 200戸以上のマンションの平均値上がり率は40%にやや届かない（37.2%）ものの、300戸以上のマンションでは48.6%に達します。これは首都圏（45.2%）を上回る数値です。

中古市場で特に高い価格上昇率を示しているのがタワーマンションです。

こうした物件は高いステータス性やプレミアム感から、多くの購入者にとって憧れの存在となっています。ワーマンションの価格を押し上げているのは、特に高層階です。

具体的には、50階以上の物件は首都圏で87.7%、関西圏で72.3%の値上がり率を記録しました。

⑥駅近物件は、昔から中古マンション市場での人気が高いカテゴリーです。

特に徒歩 15 分以内の物件は通勤や通学、買い物などに便利で、生活利便性が高いことから、需要が高く、価格も安定しています。

一方、徒歩圏外やバス便の物件は利便性が低いため、価格上昇率も低めです。

#### ⑦意外な「北向き」物件の価値

中古マンション市場では、従来「日当たりが良い」とされる南向き住戸が人気でした。しかし最近のデータでは、北向き住戸が価格上昇率で南向きを上回る傾向があることも明らかになっています。

##### (1)新築時の割安設定

北向き住戸は日当たりが少ないため、新築販売時には価格が南向きよりも低く設定されることが一般的です。

しかし中古市場では「実用性」や「コストパフォーマンス」を重視する購入者が多いことから人気を集め、価格の上昇につながっています。

##### (2)タワーマンション特有の特徴

タワーマンションの場合は北向きでも眺望や通風が良い場合が多く、日当たりのデメリットが軽減されます。これも、北向き住戸が市場で再評価されている理由のひとつです。

#### ⑧資産運用視点から見た北向き物件

##### (1)手頃な初期費用

新築時に割安で購入できるため、初期投資を抑えながら資産価値の上昇を狙うことができます。

##### (2)安定した需要

北向き物件はコストパフォーマンスを重視するファミリー層や単身者に人気があり、賃貸需要が安定しています。特にタワーマンションの北向き住戸は賃貸市場でも高い評価を受けている優良物件です。

##### (3)多様な活用法

北向き物件は、居住用としてだけでなく、賃貸や転売目的の投資物件としても適しています。このため、資産運用の多角的な戦略を立てやすい点が魅力です。(LIFULL HOME'S 不動産投資編集部)

## 2. ■ 2 億円タワーマン購入→3 年で泣く泣く手放す夫婦の末路…牧野 知弘 2024 年 12 月 4 日

[https://president.jp/articles/-/88223?cx\\_referrertype=mail&utm\\_source=presidentnews&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailymail](https://president.jp/articles/-/88223?cx_referrertype=mail&utm_source=presidentnews&utm_medium=email&utm_campaign=dailymail)

### 概要

①今年、A さん夫妻から自宅であるタワーマンションの売却相談を受けました。

夫婦ともに現在 39 歳で世帯年収は 3000 万円。いわゆるパワーカップルですが、「住宅ローンの返済が苦しいから、自宅を売却したい」と言います。

これだけの高所得を得ながら、なぜそんな状況に陥ってしまったのでしょうか――。

②この夫妻はおよそ3年前、都内の湾岸のタワーマンションを2億円で購入したそうです。当時、夫は国内のコンサル会社から外資系コンサル会社に転職して2年目で、転職により年収は一気に2000万円近くまで増加したそうです。

一方、妻は国内の一部上場企業勤めで、年収は1000万円弱。Aさん夫妻は以前からマイホームの購入を考えていて、夫の転職で世帯年収が約3000万円となり、「憧れのタワーマンションに住むのも夢ではない」と思い始めたのです。

Aさん夫妻には2人の子どもがいます。当時は、ちょうど上の子が小学校に入学するタイミング。入学してから転校するのはかわいそうだと考えて、急いで物件を探すことにしたようです。

③はじめの予算は1億5000万円。

「マイホームを買うなら年収の5倍までの価格が安全圏」という話を聞いたことがあったからです。

しかし、都心、特に人気の湾岸エリアでは物件価格の上昇が激しく、ちょうどいい物件はなかなか見つかりませんでした。そんなとき、不動産会社から紹介されたのが予算をはるかにオーバーする物件だったのです。営業担当者から「2億円なら、いい物件があるんですけどね……」と言われたそうです。そのときは「絶対に無理だ」と思ったものの、「参考までに内見してみませんか」と誘われ、情報収集のつもりで現地に出かけてみました。25階で海に面した部屋は、文句なしに気持ちがよかったです。広さも周辺環境も、Aさん夫妻の希望に合っていました。夫婦ともに物件に一目ぼれの状況だったそうです。とはいえ、自己資金もそれほど準備できていない。2億円近い住宅ローンを借りるのはさすがに無理かもしれないと不安がよぎったことでしょう。「年収の7倍の金額では、さすがに無理」と思ったそうですが、近年は「年収の5倍」で買えるマンションのほうが少ないのも事実です。

③そもそも「年収の5倍が安全圏」といわれる説に根拠はありません。

今から30年以上前の1992年に政府が「生活大国5か年計画」を発表し、そのなかで「勤労者世帯の平均年収の5倍程度で家を買うことを目指す」との方針が打ち出されました。その数字がひとり歩きして、年収の5倍を超えると「高すぎる」と評価されるようになったわけです。

しかし、今はローン金利も低く、所得税控除が施されていることも相まって、マイホームを取得した人の年収倍率は一貫して上昇傾向にあります。住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査」（2023年度）によると、マンション購入者の年収倍率は7.2倍に達しています。

④しかし、それが安全かどうかは別の問題です。

決断が遅れると、ほかに買い手が現れてしまう可能性もあります。「高層階なら将来高値で売れるはずですよ」という営業担当者の言葉にも大いに後押しされ、結局、Aさん夫妻は2億円超のマンションの購入を決意したそうです。

⑤最近では若くしてタワーマンションを購入する人の相談を受けることもありますが、驚くことに頭金をほとんど用意していない人たちが少なくありません。

就職してからの期間がまだ短いために、十分な貯蓄ができていない面もあるのでしょうか、頭金がほとんど

なくても住宅ローンの借入れができることにも大きな問題があると、私は思います。これは高所得者に限ったことではなく、普通にマイホームを買う人も同じです。

リクルートの「首都圏新築マンション契約者動向調査」（2023 年）によりますと、自己資金ゼロの人の割合は 17.7%で 5%未満の人は 24%。両者を合わせると 4 割以上の人が自己資金 5%未満で購入していることとなります。特に既婚で共働き世帯の自己資金比率が低い傾向にあるようです。

A さん夫妻も 2 億円強のマンション価格に対して、用意した頭金は 2000 万円。1 割に満たない金額です。残りは 35 年返済の住宅ローンでやりくりすることにしました。

⑥本人の見込みも甘すぎると感じました。

仮に 36 歳で 35 年返済ローンを組んだ場合、完済は 71 歳となる。そこで多くの人は「定年の時点で残債があれば、退職金で完済すればいい」と考えてしまいます。

しかし、定年まで同じ会社で働いているとは限りません。転職すれば年収が下がるかもしれないし、退職金の見込み額が大きく減ってしまうこともあるでしょう。住宅ローンの返済が不能になれば、金融機関は担保物件であるマイホームを競売にかけて資金を回収しようとします。

売ったお金で住宅ローンの残債を全額返済できなければ、家を失ったうえに返済だけが残ることになります。実際に A さん夫妻は 2 億円に近い金額を返済期間 35 年、変動金利 0.3%で借りました。毎月返済額は約 50 万円（ボーナス返済なし）です。夫婦のどちらかがリストラにあえば、たちまち返済に窮します。リストラされないまでも、会社の業績不振などで年収が下がることがあれば、一気に生活は苦しくなるに決まっています。

⑦さらに、A さん夫妻のように変動金利で住宅ローンを借りている場合には、金利の上昇リスクも負います。変動金利型は固定金利型よりも金利が低いので、当初の毎月の返済額を抑えることができます。そのため多くの人が変動金利型を利用してしまいます。なかには「金利が上がったら、固定金利型に借り換えをすればいい」と考えている人もいますが、そう思ったときには、すでに固定金利型の金利はさらに上昇しており、借り換えが不可能、あるいは借り換えができて返済額が大幅に上昇してしまう可能性が高いです。いずれにしても、家計を圧迫することになります。

A さん夫妻がタワマンの購入を考えた時点でも、将来的に金利が上昇することは目に見えていたはずですが。

⑧もちろん、A さん夫妻も住宅ローンが返済不能になるリスクもある程度は理解していました。

しかし、不動産会社の営業担当者から言われた「高層階なら将来高値で売れるはず」という言葉を信じ、「返済が厳しくなれば、売ればいいさ」と安易に考えてしまったのでしょう。

⑨1 年ほど。A さん夫妻の家計に 2 つの危機が同時に襲いかかりました。

修繕積立金・管理費の値上げと物価高騰です。そもそも 20 階以上あるタワマンは、一般のマンションに比べて、修繕積立金がやや高いです。プールやジムなどの共用施設があることに加え、大規模修繕を行う際には、建物の外側に足場を組むことができません。屋上からゴンドラをぶら下げて外壁の補修などを行うことになるため、費用がかさむのです。

⑩A さん夫妻が購入したタワマンは、住み始めた翌年に築 15 年を迎え、大規模修繕を行うことになりま

した。

おそらく、マンションが新築当初の予想以上に劣化していることが判明したのでしょう。このままでは次回の大規模修繕でも資金が不足するのは明らかです。結果、修繕積立金を月額 5000 円増額することになり、月額負担は 1 万 5000 円から 2 万円に変更されたそうです。

実は、最近のタワーマンションは、最初から修繕積立金の増額を予定していることも多いです。「段階増額積立方式」購入者が負担を感じにくく、採用するマンションも多いのです。

さらに管理費も値上げされました。そもそも 2 万 5000 円と高額でしたが、さらに 1 万円増額され、毎月 3 万 5000 円の負担に。原因は、昨今の人件費高騰です。タワーマンションには、管理人のほかにコンシェルジュが常駐しているケースが多いです。夫妻は、修繕積立金と管理費の値上げで月額 4 万円の負担が 5 万 5000 円に増額されることに。住宅ローンの返済で背伸びをしていた家計には、大きなダメージです。

⑪ 同じ時期に物価高も襲ってきました。

世帯年収 3000 万円と聞くと、さぞかし余裕のある生活をしているように感じるかもしれませんが、実際にはそれほどでもないです。年収が高くなっても、税金や社会保険料などを差し引くと、手取り額はそれほど増えません。にもかかわらず、A さん夫妻の生活費はタワーマンションに引っ越してから徐々に上がっていました。

湾岸地域には数多くタワマンが立ち並び、多くの高額所得者が住んでいるため、食品を売るスーパーマーケットには、高級食材ばかり並んでいます。A さん夫妻もそんな環境で暮らすうちに、いつのまにか生活水準が上がってしまっていました。金銭感覚がマヒしていき、シャインマスカットを朝食用に毎日購入してしまうほどに……。それだけでも食費の負担が大幅に増えていましたが、相次ぐ食品の値上げがそれに拍車をかけました。

A さん夫妻の懐事情は一気に苦しくなったのでした。住宅ローンの金利上昇もいよいよ現実味を帯びてきて、住宅ローンの負担まで増えれば、家計は火の車になりかねません。不安に耐えかねた A さん夫妻は、ついにマンションを手放すことを決めたのでした。A さん夫妻は売却した代金で住宅ローンを完済しても、支払った頭金程度は手元に残るのではないかと目論んでいましたが、当ては外れてしまいました。不動産会社に問い合わせをしたところ、「2 億円で売却は厳しい」との判断だったそうです。

⑫ 高額なタワーマンションが売れなくなった背景には、外国人投資家離れがあります。少し前まで、2 億、3 億円クラスのタワーマンションは、中国人をはじめ海外の投資家がいっぱい買っていました。私がお付き合いのある中国人投資家は、日本に来たときに利用するため「別荘」代わりに買っていました。しかし、次第に日本観光にも飽きて利用しなくなったそうです。であれば、「貸して収入を得よう」と考えますが、思ったほど利益は得られないのです。

⑬ 購入時の物件価格がそれなりに高かったため、ある程度の利回りを確保するには、賃料を高くしなければなりません。

一般的には、表面利回りで「4%は欲しい」と考えるでしょう。表面利回りとは「年間の家賃収入 ÷ 物件

価格×100」で計算したもので、経費などは考慮されていません。仮に 2 億円の物件で表面利回り 4% を得ようとすれば、年間家賃は 800 万円となる。月額換算で約 70 万円です。これだけの家賃を支払う人が日本にどれだけいるでしょうか。中国人投資家買ったエリアの賃貸マンション相場は高くても 30 万～40 万円がいいところ。物件価格に見合うだけの家賃が設定できなければ、意味がありません。「日本のタワーマンションを買ってもうまみがない」ということで海外投資家たちが気づきはじめ、買い手がつかなくなっているのです。

⑭なかには、「都心のマンション価格は上がっているのに今売れば高値がつくのでは」と感じている人もいます。ネット上の物件情報を見ると、確かに高値で取引されているようにも見えます。

たとえば、湾岸エリアに総戸数 1000 戸、築 5 年のタワーマンションがあります。最寄り駅からは徒歩 10 分強ですが人気のある物件で、新築分譲時の坪単価は 300 万～390 万円でした。

一例を挙げると、12 階で約 70 平方メートルの住戸の分譲価格は 7650 万円です。ネットでチェックすると、最近、ほぼ同条件の住戸が売りに出されています。売却希望価格は 1 億 7700 万円です。

これだけ見れば、中古マンションであるにもかかわらず、5 年で 2 倍以上に値上がりしたことになります。そんなに儲かるなら「無理してでも買ってあげばよかった」と考える人も多いかもしれません。

⑮ただ、不動産投資の専門家からすれば、明らかに高すぎます。

根拠は利回りです。サイトをチェックすると、同じタワーマンション内で賃貸人を募集している住戸が驚くほどたくさんあります。前述の住戸と同条件の事例を見ると、月額賃料（希望賃料）は 34 万 5000 円です。新築分譲時の価格で表面利回りを計算すると、約 5.4%となります。

しかし、現在の売却希望価格である 1 億 7700 万円で計算すると、表面利回りは約 2.3%まで落ち込みます。この条件では洗練された海外投資家は手を出しません。このところの円高傾向もあいまって、彼らから見れば、日本のタワーマンションは完全にマーケットアウトしているのです。

そうして続々とタワーマンションが売りに出され、かつてよりも価格が下がっていくわけです。

⑯海外の投資家を買わなくても、「国内の富裕層に需要があるのではないか」と思うかもしれません。実際のところ、代々続くお金持ちは、麻布や赤坂、青山などの“ブランド立地”の低層マンションに住みたがります。このあたりのビンテージマンションの価格が下がらないのは、それが理由です。「景色が綺麗な高層階」より、本物のお金持ちが集まるブランド価値の高い土地に住むことのほうが、よっぽどステータスなのです。

⑰結局、A さん夫妻は購入時より安い価格で泣く泣く売って、都内の戸建て賃貸に引っ越したそうです。タワマン時代の地味なストレスからは解放されたそうです。

⑱このところ、タワマンを購入するパワーカップルが増えていますが、住宅ローンの返済計画を慎重に立てたほうがいいです。何かあったときに共倒れしないように、1 人の収入でも問題がない金額に抑えておくことが重要です。

また、タワーマンションに限らず、これからマンションを買おうと考えるなら「2030 年まで待ったほうがいい」と個人的には考えています。30 年前後には、首都圏で暮らす後期高齢者が平均寿命に達し、人口がグッと減ると想定されます。現在の高齢者の世代の多くは、都心に持ち家があります。しかし、80 代、90 代

の親を持つ子ども世代は 50 代、60 代が中心で、すでにマイホームを取得しているケースが多いです。今さら「親の家に引っ越そう」とは考えないでしょう。相続税や固定資産税の負担を考えて売却するケースが増えるはずです。

マーケットには戸建て、マンションの売り物件があふれ、価格は現在よりも大幅に下がると思われます。マイホーム取得を考えているなら、慎重に判断したいところです。

(『プレジデント』(2024 年 11 月 1 日号)の一部を再編集したものです。)

## 1. ■ 5000 万円以上分譲マンション「富裕層」が多い？ 平均購入価格は？ 2024 年 12 月 3 日

<https://financial-field.com/living/entry-351243>

### 概要

①国土交通省が 2023 年度に実施した「住宅市場動向調査」平均購入資金は、4716 万円でした。そのうち、2437 万円が借入金、2279 万円が自己資金となっています。

分譲集合住宅購入者の世帯平均年収は、871 万円でした。

ある会社の調査によると、新築マンションの平均価格は東京都で 1 億 589 万円、神奈川県だと 5965 万円で、地域によって大きな差があります。地域ごとに平均価格が異なるため、必ずしも富裕層が住んでいるとは限らないでしょう。

②分譲マンションに富裕層の住民が多いのかが気になる場合は、地域の平均価格を調べてみるといいでしょう。(FINANCIAL FIELD 編集部)

---

## 販売動向

---

### 3. ■首都圏の新築マンション発売、2025年は13%増の予測 読売 2024年12月24日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20241224-OYT1T50114/?from=smtnews>

#### 概要

①不動産経済研究所は24日、2025年の首都圏の新築マンション発売戸数が前年比13・0%増の2万6000戸になるとの予測を発表した。

資材価格や労務費の高騰から用地を厳選する動きが強まっており、利益率の高い東京23区での発売が大幅に伸びる見通しだ。

②東京23区の発売戸数は42・9%増の1万2000戸と見込む。都心や湾岸で大規模タワーマンションの発売が増える予定で、発売価格も上昇する可能性がある。

埼玉県も3・4%増の3000戸と予測した。

一方で、23区を除く都内は4・8%減の2000戸、神奈川県は3・5%減の5500戸、千葉県は10・3%減の3500戸とした。

③労働時間の上限規制などで、マンションの工期は長引く傾向にある。

同研究所は「物件によっては発売時期が26年に後ろ倒しになる可能性もある」とみている。

### 2. ■首都圏マンション、11月発売戸数18.7%減 価格4カ月ぶり下落 2024年12月19日

<https://jp.reuters.com/markets/japan/funds/ZI6UPRI5VZMMPCMXZ3G6TYL3MU-2024-12-19/>

#### 概要

①不動産経済研究所が発表した11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18・7%減の2231戸と、2カ月ぶりに前年割れとなった。

②東京23区では、発売戸数は31・5%減の705戸だった。平均価格は1億0889万円で、15%下がった。

首都圏の初月契約率は61・5%と、2カ月ぶりに節目の70%を下回った。首都圏の12月の発売戸数は6000戸程度を見込んでいる。（ロイター）

## 1. ■近畿マンション発売 69%増 11月、秋商戦好調 共同通信 2024年12月19日

<https://nordot.app/1242379742352163501>

### 概要

①不動産経済研究所が19日発表した近畿2府4県の11月の新築マンション発売戸数は前年同月比69.4%増の1730戸で、4カ月ぶりに前年同月を上回った。

秋商戦が好調で、神戸市のJR垂水駅前で300戸を超える大規模物件が発売されたことも全体の数字を押し上げた。

②1戸当たりの平均価格は2カ月連続で下落し、1.1%低い5225万円となった。

③大阪市内の発売戸数は49.6%増の335戸、京都市は18.3%減の143戸だった。神戸市は約12.3倍の577戸で大阪市内を上回った。

---

## 業者の動き

---

### 2. ■デンソー、EV 充電実証を東急コミュニティー管理マンションで開始 2024 年 12 月 23 日

<https://ligare.news/story/denso-1223/>

#### 概要

①デンソーは12月19日東急コミュニティーが管理する首都圏のマンションで、デンソーが開発中のBEV・PHEV 向け充電システム（以下、充電システム）を活用した集合住宅向け充電サービスの実証を、2025年1月より開始すると発表した。

②デンソーが個人認証、電力計量、エネルギーマネジメント機能を備えた充電システムを提供し、東急コミュニティーがそのシステムを活用して充電サービスを運営する。これにより、充電サービスも含めたマンション管理に関するさまざまなサービスを一元管理する体制を実現し、東急コミュニティーが将来的に集合住宅向け充電サービスを開始するための基盤を整える。

また、デンソーは、同実証を通じて、集合住宅における電動車の充電環境を整備とエネルギー効率の向上を目指すという。

③具体的には、東急コミュニティーが管理する首都圏のマンション 2 棟の平置き駐車場に 6kW 普通充電器と充電システムを設置し、実証を通じて実用化に向けた改善点を特定。運用や課金、管理方法などについてシステムの最適化を検証する。実証期間は 2025 年 1 月から約 2 年間の予定だ。（デンソー Web サイトより）

### 1. ■三井不動産レジ、分譲済みマンションで脱炭素行動にポイント付与 2024 年 12 月 20 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/20241220-1/>

#### 概要

①三井不動産レジデンシャルは、アプリサービス「くらしのサス活」の提供対象を、過去に分譲したマンション居住者にも拡大する。

くらしのサス活とは、住戸ごとの CO<sub>2</sub>排出量が見える化し、脱炭素行動などをポイント化することで、それをスポーツ観戦チケットや宿泊券など様々なインセンティブと交換できるサービス。インセンティブを要することで、居住者は楽しみながら脱炭素行動を実践できる仕組みだ。

②CO<sub>2</sub>排出量の見える化には電力データを活用するが、契約会社に関わらず CO<sub>2</sub>削減を推進するサービスの提供は、住宅業界では初のこと。

2024 年 4 月から同社が供給する新築物件の入居者を対象に提供しており、サービス利用者の CO<sub>2</sub> 排出量は、一般的な家庭で想定される CO<sub>2</sub> 排出量と比較して約 21%削減できたという。

---

## 海外

---

### 10. ■ 韓国・集合住宅で隣人間の騒音トラブル急増…対応に悩む住宅業界 2024 年 12 月 26 日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3555910>

#### 概要

①韓国の集合住宅で最近、騒音による隣人間の争いが多発している。

韓国環境公団が運営する「階間騒音隣人関係センター」によると、昨年の苦情は 3 万 6435 件と 10 年前の約 2 倍に増加。その内容は「上階の騒音に耐えられない」というものと「自分は何もしていないのに下階から抗議される」というものに分かれるという。

②建設業界では各社が独自の騒音低減技術の開発に注力している。

たとえば大手のサムスン物産は「階間騒音 1 等級技術」の認証を取得し、DL イーエヌシーは「ザ・サイレント」という独自の手法を導入した。

現代建設も「H サイレントソリューションパッケージ」という技術を取り入れている。

③韓国土地住宅公社は自社技術の開発に加え、中小企業に騒音試験施設を提供する取り組みを進めている。来年設計に着手する公営住宅では、政府基準の 37 デシベルを上回る 35 デシベル以下に抑えられる。

④一方、政府も階間騒音対策のため法改正を進めている。

国土交通省はアパート建設時の階間騒音基準を満たさない場合、完工承認を拒否する方針を発表。実施に必要な住宅法改正が来週国会で議論される見通しだ。専門家の中には政策の方向性を支持しつつも、建設過程での基準順守が現実的かどうか疑問視する声もある。

国土交通省は「はまだ完工不許可の事例はないとし、「ほとんどの場合、天井材や床材の補強で基準を満たす」と説明している。（KOREA WAVE）」

### 9. ■ ドア開けると共用エレベーター入口隠れる 新築マンション欠陥騒動 2024 年 12 月 9 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2024120680171>

#### 概要

①11 月に入居予定だった大邱市内の高層マンションで、居住スペースとエレベーターの感覚があまりにも狭く、玄関のドアを開けるとエレベーターの入り口の一部がドアで隠れてしまうという欠陥が発覚して物議を

醸している。施工会社はエレベーターの位置をずらして部屋のドアとの間隔を広げることを決めたが、設計から施工・検査を経て実際に入居するまでこのようなとんでもない欠陥を発見できなかったことに対し、非難が相次いでいる。予定通りの入居が不可能になった入居予定者たちは、残金の準備や引っ越しの計画に狂いが生じ、怒りをにじませている。

②韓国の建設業界が4日、明らかにした。

先月30日に入居開始予定だった大邱市内の高層マンションは、エレベーターの欠陥が原因で自治体から完工の承認が受けられなかった。大手建設会社が施工した49階建て、全861戸規模のこのマンションは、10月に行われた入居者による内覧会の際、全4棟のうち2棟の1号ラインにある約90戸で玄関のドアを開けるとエレベーターの入り口が一部隠れるという問題が見つかった。

③これに対し、入居予定者たちは「エレベーターから降りる時、玄関のドアにぶつかって事故が起きる可能性がある」と反発した。

施工会社は当初、玄関ドアが開く向きを変えようとしたが、入居予定者側と話し合い、エレベーターを設置し直すことにした。

問題が起きた棟にはエレベーターが2基並んで設置されているが、2基の間隔に余裕があるため、ドアと干渉する方のエレベーターを横にずらし、各階のエレベーター入り口は玄関のドアと干渉しないよう工事をやり直すというのだ。この関係者は「エレベーターの位置をずらしても建物の構造の安全性には問題がないということを確認した」と説明した。施工会社は来年1月末までにエレベーターの移動工事を終わらせる計画だ。

④入居予定者の1人は「入居日程が遅れたせいで、今すぐ賃貸住宅を探さなければならなくなり、損害が甚大だ」として「エレベーターの工事をやり直すと言っているが、安全面で問題が起きるのではないかと不安だ」と話した。（朝鮮日報）

## 8. ■水の節約という男性、マンションのベランダで「非常識すぎる行動」2024年12月21日

<https://www.afpbb.com/articles/koreanews/3555231#>

### 概要

①韓国の男性がマンションのベランダから外に向けて放尿する様子を自ら撮影し、オンラインコミュニティに14日、「自分だけベランダを開けてこうするのか？」というタイトルで投稿した。

投稿者は「たばこを吸いながら小便する。トイレの水を節約できて一石二鳥だ」と述べ、写真を添付した。写真では、火のついたマッチ棒を持つ手や小便らしきものが確認できる。ベランダの外には街灯がつき、近くの保育園の看板にも明かりがついているため夕方以降に撮影されたと見られる。

②写真に写っている建物や保育園から「これは光州の公立保育園だ」「光州のマンションだ」などと現場を特定しようという動きも出ている。

③韓国では昨年6月にも、マンションの住人が「上階の住人がベランダから外に排尿するせいで悪臭に悩まされている」と訴え、汚れた窓ガラスの写真を公開して話題になったことがある。(KOREA WAVE)

## 7. ■ 上海で高級不動産見本市 日本のタワマンなど富裕層の人気集める 2024年12月7日

<https://times.abema.tv/articles/-/10154395?page=1>

### 概要

①中国・上海で高級不動産を集めた見本市が始まり、日本のタワマンなどが富裕層の人気を集めています。6日から上海で始まったこの見本市はアジア最大規模とされ、中東やヨーロッパなどの高級物件が並びます。円安の影響もあって、ひときわにぎわっているのが日本の物件を販売するブースです。

②「3億円以上の都心のタワマンを中心に問い合わせや成約が増えていまして」「スペックが写真や動画でわかると実際に見学しないで（投資用に）買う人もいる」（日本の物件などを扱う不動産仲介会社スタッフ）「朝10時からオープンで、（多くの）お客さんがすでにブースに来てびっくりした」「中国から日本へ旅行の人も増えているので、お互いの認識も高くなった」（日本の物件を扱う不動産会社社長）

③中国では近年、景気の低迷が指摘されていますが、出展した企業側は一律に「富裕層には影響はないようだ」と語りました。(ANN ニュース)

## 6. ■ 中国のマンション建設現場を見学してカルチャーショックを受けた話 2024年12月2日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/356040>

### 概要

①今年の夏、中国でマンションを建てている会社に、設計コンサルとしてお仕事の依頼を受け、現地を訪れてきました。河北省のあたりです。設計中のマンションデザインや間取りについて、どうすればもっと良くなるのか、売れるようになるのか、などについて議論してきた…という感じなのですが、日本と大きく違うところがあり、たくさんの学びとともに、カルチャーショックも受けてきました。

中国は広いですから、エリアによっては状況が異なることもあると思います。

②中国では土地はすべて政府（あるいは農民集団）のものであり、どこにどんな用途の建物を建て、誰に借地権を与えるのかは、政府がそれぞれ基準をもって決定することになります。ですからいくらお金持ちでも、中国では駅前の一等地に個人の豪邸を建てることはできません。そういった事情もあり、比較的利便性の高い都心部はもちろん、地方都市部でもマンションがニョキニョキと乱立しており、中所得者以上の多くがマンションに住んでいるようです。

③中国ではかつて、マンションは購入後すぐ転売するだけで利益が出て、5年寝かせれば何十倍もの高値で転売できる…などと言われていました。しかし、そんな不動産バブルはご存じの通りすでに弾けてしまっています。

とはいえ、まだ簡素な小屋のようなところに住んでいる人もたくさんいます。少なくとも私が今回訪れたエリアでは、借金が少なく自己資金力がある一部のデベロッパーが、政府から70年間の借地権を買い、マンションをそれなりのペースで建てているような印象でした。現在は以前のような転売目的での購入が減り、住みたい人だけが買うという感じで、ある意味健全化しているということなのかもしれません。

④中国ではどんな流れでマンションが作られるのでしょうか？

始めに、何も無い広大な土地の借地権をデベロッパーが政府から購入します。その後、その土地にあわせてマンションを何十棟も配置、計画していきます。例えば20棟前後を建てる場合、工期を分けてまずは1期工事に着手し、売れ行きがよければ2期工事に着手…という感じで進めていきます。

⑤中国にも建築基準法的なものはあり、計画に当たっては日照時間が最低限確保されるような検討が必要ですし、建ぺい率・容積率などをふまえて設計がされています。

見学したマンションでは、こうして20?30階建てぐらいのマンションが、敷地の外周部に二重程度に建ち、内側には比較的低層な15~20階建ての建物が配置されていくということでした。外側に高層マンションが並び、中央に低層のマンションが建つ（著者撮影）

敷地のメイン部分には「会所」と呼ばれる、クラブハウスのような共用部棟が建っています。派手なデザインで、3階程度の低層です。マンションのランクによって、トレーニングジムや保育園、プール、卓球場、会議室、お茶室などの機能が備えられています。どれもなかなか豪華です。共用施設がある「会所」と呼ばれる施設。回転テーブルがあり、会食などに使えるような部屋になっていた（撮影）

⑥続いて、マンションの外部空間に目を向けてみましょう。敷地境界部分は高い塀でぐるりと囲まれ、数か所ある門扉では24時間警備員により入場が監視されています。これによって、セキュリティが確保されているわけです。マンションの敷地をぐるりと囲む壁。入り口付近には監視員もいる（著者撮影）

⑦ちなみにその塀の内側、建物の地中部はほぼ総堀りされ、20数棟のマンションが地下ですべてつながっています。地下のすべてが駐車場となっており、中には地下2階ぐらいまで駐車場となっているケースもあります。車が門扉をくぐるとすぐに地下に行くので、地上に車が止まっている場面を見ることはほとんどありませんでした。

駐車場が地上にない分、建物以外のスペースはかなり広いので、皇居よろしくランニングコースも設定されていましたし、さまざまな樹種で緑化され、池や通路、ベンチ、遊具などでランドスケープデザインが隅々まで施されていました。芝生や植栽、人工池などが整備されたマンション敷地内の外構、工事中の様子（著者撮影）

⑧中国の国民性なのか、あるいはデベロッパーによる他物件との差別化なのかは定かではありませんが、ランドスケープ（造園）に相当力を入れて設計されています。維持管理もきちんとされていました。街路樹さえ枯れておらずとても綺麗なのですが、毎日、作業員の方々が植栽の手入れや清掃をして美しさを保つ

ている光景は何度も目にしました。こういった余白部分にしっかりとお金がかかっているのは日本と違うと感じましたが、維持管理の人件費の違いが影響しているのかもしれませんが。

⑨余談ですが、「中国＝自転車」のイメージがある方はいらっしゃるかも知れませんが、私が訪れた地方都市ではほぼ見かけませんでした（都心部ではライドシェアで自転車がまだ走っています）。その代わりに、音の静かな小型の電動バイクが、2人乗りなどをしながら大量に走っています。ショッピングモールにはそれらがたくさん停車されていましたし、マンションにも同様に地上部にかかり駐輪されていました。

⑩「電動バイクが安いんですか？」と尋ねたところ、「安いものなら2000元（約4万2000円）で買えるし、免許もいらないよ。でもね…安いのはバッテリーが爆発して火だるまになるから危ないよ（笑）」どうやら充電したバッテリーが、走行中や停車中など状況に関わらず爆発してしまう事故がかなり発生しているようです。

同様の事故はEV車にもあるようで、政府から地下駐車場で爆発が起こっても建物が壊れたり、被害が大きくなるような措置をするなどの指導が出たりして社会問題になっているようでした。

⑪各住戸内について紹介します。

中国のマンションでは基本的に「スケルトン・インフィル方式」が採用されています。引き渡した際の室内は空っぽで構造躯体（スケルトン）のみの状態になっています。内装や設備（インフィル）は、購入者が個別に業者と契約し、好きなようにカスタマイズしていく、というわけです。

⑫もう1つ、日本の建築士である私が特に驚いたのが、ほとんどの購入者が「ベランダを潰して室内化してしまう」ということです。つまり、ベランダと室内とを区切る壁を壊し、窓も外し、ベランダの外側に新たに壁と窓を作って、ベランダのあった部分を「室内」にしてしまうのです。

これは、冬が寒すぎるとか、黄砂が飛んでくるとか、そういった事情からベランダに洗濯物を干す機会がない、という事情が関係しているのかもしれませんが。

中国ではベランダは専有部分と位置付けられているようです。壊す壁は構造上必要なものではないにせよ、20階ほどの高さがある場所で壁を壊したり、新たに設置したりしていると思うと、ちょっとびっくりですね。

⑬中国のマンションはとにかく広いです。

私が見たマンションの各住戸の面積は、最も狭いタイプでも120平米、広いもので180平米程度と、日本の倍程度の広さがあります。間取りは3LDK以上であり、共用のトイレ、洗面、シャワールームとは別に、主寝室に同様の水回りが併設されているのが特徴です。

3人家族がまだ多い中、なぜこんなに広い部屋が必要なのか？

デベロッパーの担当者に聞いてみたところ、「共働きが多い中国では、祖父母と一緒に住んで子育てや料理などの家事を行うことも多い」からということでした。

⑭とはいえ、120平米以下の部屋のラインアップは一切ない、というのは日本とはあまりにも違います。日本では離婚も増え、一人世帯がかなり多いという現状を説明しつつ「おひとり様の住居をどうするねん」ということで、もっと狭いタイプの部屋も作るべきでは？と主張したのですが、これは見事にスルーされてしまいました。

中国は両親などの親族を大切に扱う文化があるので、1人暮らしの人が少ない、少人数向けの住まいはニーズがないのかもしれませんが。

⑮続いてはLDK、まずはキッチンです。

日本で主流となっているアイランド形式ではなく、壁に向かって配置されており、LDからすこし隔離されるように壁で囲まれています。油を大量に使う中華料理の特性からのようです。キッチンはレンジフードの形が特徴的でななめにせり出すようになっていた。日本で見ているものと全然違って面白いです（著者撮影）

⑯各部屋の間仕切りはブロックで分厚く作られており、ゆったりと確保され、どの部屋もすべて南面に面して、大きな窓とともに南側採光へのつよい志向を感じることができました。そして、その大きな窓の存在は洗濯物を乾かすためでもありそうでした。LDKにある大きな窓に面して廊下的な空間があり、洗濯機置き場が想定されているのです。つまりサンルーム的にここで洗濯物を干すことが想定されているようでした。これも、寒さや黄砂などが関係しているのかもしれませんが。

見学したマンションの販売価格は、日本円にして2000万円から3000万円程度。

⑰続いて構造・性能です。

構造は私が見た集合住宅はすべて壁構造でした。なぜラーメン構造でやらないのか？と聞いたのですが、そもそも壁構造しか選択肢がない、という感じで、これについては明確な答えは聞けませんでした。しかも、コンクリートや鉄筋をなるべく少なくするため、構造上重要な耐震壁のみをRCでつくり、外壁含むその他の部分はすべてブロックを積み上げて作っていました。

これも、日本では見られない光景です。柱や梁にあたる部分はRCでつくり、それ以外の部分（外壁など）はブロックを積んで作っている点は日本と大きく異なる。断熱材や仕上げ材などはこの上から張られる（著者撮影）

⑱ブロックにも2種類あり、ALCのような断熱性がある30センチ程度のブロックは外周部に積んでいました。「外壁などは他と一緒にコンクリート打設したほうがコストも安く、漏水の危険性が少ないのではないかと」言ってみると「中国は人件費が安いから、手間がかかってもブロック積みのほうが安い」とのこと。

階高は2.9メートルから3メートルぐらいと、日本のグレード高めのマンションと同程度です。

⑲スラブ（床のコンクリート部分）は12センチ厚程度です。

日本では20センチほどが標準的なスラブ厚なので、床はかなり薄く作られているようでした。

さらに、コンクリートスラブの下側＝天井はスラブをモルタルで補修し、ペンキで仕上げていました（直天井仕上げ）。

上下階間での音に関しては、直床仕上げのためクレームもあるようですが、現状では特に対策がされておらず今後の課題とのことで、日本の防音対策方法を聞かれました。

床は全室床暖房が完備されていますが、スラブの上にポリエチレン管を敷設してモルタルで埋め込んでいます。仕上げはタイル（靴履きのため）というのが一般的な感じでした。スラブの上に床暖房のポリエチレン管を敷設し、モルタルで埋めるという仕様（著者撮影）

⑳天井はスラブにモルタルで平滑に仕上げ、塗装仕上げとなっており、天井高さは2700程度でした。

これも、日本の高級マンションと同程度ぐらいです。中国では「これ以上低い天井のマンションは売れない」とのことで、天井高さに関しても日本とは違うこだわりを感じました。

④最後に断熱に関してですが、すべて打ち込みの外断熱構法でした。

サッシはアルミの中の一部が樹脂となっており、ペアガラスかトリプルガラス。中間層がアルゴンなのか乾燥空気なのかまではわかりませんが、政府により厳しい規制があるようで、性能面はしっかりしていると感じました。

⑤中国のマンションに長期修繕計画は…「ない」！

今回の中国訪問で、私が最も日本との違いを感じたのが「建築物の維持メンテナンスに対する考え方」です。

日本では修繕積立金を毎月積み立てて、長期修繕計画を立て、約 15 年のペースで大規模修繕を行いながら、マンションの性能や美観、資産性を維持することが一般的です。これを踏まえて、新築時に維持メンテナンスがしやすいような工夫をあらかじめ盛り込んでおき、購入希望者へのアピールとしているのですが、そういった要素を中国ではまったく感じませんでした。

私が中国デベロッパーの担当者に、そのような維持メンテのための工夫点をアドバイスしても、中国の消費者にはあまり響かないそうで、軽く流されてしまいました。

⑥たまたま、修繕積立金や管理費はどうなっているかを聞いてみたところ、そもそも長期修繕計画そのものが「ない」とのことでした。

新築から 5 年程度は、デベロッパーが漏水などを含めある程度の範囲まで保証するようですが、その後のことはあまり考えていないようでした。

修繕積立金については、中国では購入時に一括徴収する制度が一般的で、しかもそのお金は法律に基づき修繕積立金専用の口座を作ってそこに入れ、運用は政府の監督の下で行われるのだそうです。仮にそのお金を使って修繕するときには、住民の承認はもちろん、政府の許可も必要ということでした。

中国では新築時に決まった管理会社が徴収します。払ってもらえないと管理会社が困るので、前納してくれるともう一年分無料などのキャンペーンをして必死で徴収するようなのです。分譲後のマンションも見学したのですが、あまり維持メンテナンスされている感じがしませんでしたし、それを気にする素振りも感じられなかったのが印象的でした。

⑦転売時のリノベや設備更新についても同様です。

天井懐なし、床下空間なしが前提なので、今後の設備更新や間取りの変更があまりできなさそうなのです。そこも指摘したのですが、「階高をあげることになってお金がかかるし、それは富裕層向けマンションにしないといけないな」という反応でした。20 年後の未来は気にせず、今を生きている…ということなのかもしれません。

⑧不動産バブルが弾けたと言われていますが、私が行った地方都市ではまだまだたくさんのマンションが絶賛工事中で、「なんだ、全然大丈夫やん！」というのが率直な感想でした。

しかし、現地デベロッパーの担当者によると「以前よりも売れ行きは良くなく、労働者も少しずつあぶれ始め

ている」とのこと。やはり不景気になってきているようでした。

㊸そして今回、中国のマンション建設の現場を見て実感したのは、日本と中国とでは多くの前提が異なり、何が「当たり前」なのかという価値観が大きく違うということです。

私は日本の建築士としてアドバイスを求められる立場だったわけですが、これまでの経験から導き出された「こうあるべきだ」という私の考えも、国が変われば役に立たないのだと痛感しました。「日本ではこうだ」ということは簡単ですが、それが現地の価値観の中で適切なアドバイスであるわけではありません。まずは街をつぶさに観察し、さまざまな人とのコミュニケーションの中から現地の状況を肌で感じることから始め、それを踏まえて私に何ができるのかを考えなければならないでしょう。

㊹その中でも今後、日本人建築士として伝えていこうと思ったのは、「高齢化社会への対策」です。

中国もその予備軍であることはデータからも間違いないので、それを踏まえたバリアフリー仕様やサービス付きマンションを計画することは有効であると思うのです。射程距離を少し長く考えること、維持メンテナンスの重要性と共に根気よく提案し続けていきたいと飛行機の中で思うのでした。（一級建築士・岡村裕次）

#### 5. ■ 深セン高層マンション爆発、2 時間前異臭、作業員よく調べず帰る？ 2024 年 12 月 16 日

<https://www.recordchina.co.jp/b945734-s25-c30-d0052.html>

##### 概要

①11 日午後 2 時 46 分、深セン市南山区深セン湾の高層マンションで爆発による火災があり、炎と煙で行き場を失った 38 歳の女性が転落して死亡した。

これまでのところ、爆発の原因はガス漏れで、発生場所は 28 階と見られている。

②SNS 上では、同マンションの住人とみられる別の女性が「爆発の 2 時間前にはある入居者がすでに異臭に気づき、ガス漏れではないかと管理会社に連絡した。

管理会社から派遣された作業員も異臭を感じていたが、検知器が反応しなかったため中に入って検査することなくそのまま帰った」などと訴える動画が拡散している。

③また、記事によると、14 日に深セン市殯儀館（葬儀場）で亡くなった女性の告別式が行われる予定だったが、急きょ中止された。

事故があったマンションの階下には、花束と一緒に「真実はどこに？ いつ別れを告げられる？ われわれはみんな待っている」と書かれた横断幕が設置された。（翻訳・編集/北田）

#### 4. ■ 販売価格“1 億円超” タワーマンションで“爆発”火災 中国 2024 年 12 月 11 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_international/articles/000390903.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_international/articles/000390903.html)

## 概要

- ①中国南部の深セン市で 40 階以上ある高層マンションの一室が爆発する火事がありました。中国の SNS には部屋から火が噴き出す様子を捉えた動画も投稿されています。
- ②現場は販売価格が 1 億円以上の高級マンションで、これまでのところ、原因やけが人の有無などは分かっていません。

### 3. ■親の金で家賃 20 万のマンション住まい、中国人日本留学生活 2024 年 11 月 18 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/355451>

## 概要

- ①私は 2016 年に出版した著書「中国人エリートは日本をめざす」のため「名校志向塾」の取材をしたことがある。

当時、同校の学生数は約 1200 人。講師はアルバイトを含めて 150 人で、その他事務スタッフなどが数十人おり、校舎は新宿区内の数カ所に分散していた。当時の経営者は、高校卒業後に来日し、東京大学の博士課程まで修了したエリートだった。知り合いの中国人たちからの問い合わせが多く、中国人専用の予備校の需要があると考えて、学校を設立したと話していた。

評判は中国人同士の口コミでじわじわと広がり、同校や他校で働いていたスタッフが独立するなどして、高田馬場周辺に同じような予備校が次から次へと設立されるようになった。同予備校の特徴は、日本語の授業も含め、多くの科目を中国人講師が中国語を交えて行っていることだ。驚いたのは、授業に限らず全てにおいて「中国式」のやり方を日本に持ち込んでいることだ。保護者の中には「お金はいくらでも出すので、是が非でも子どもを東大に合格させてほしい」などと直訴する人もいると聞いた。「日本の大学に進学するためには、日本語学校だけでなく予備校にも通ったほうがいい」と考える人が増えていったのだ。

- ②2022 年、別の予備校に通う留学生にも話を聞いた。

その留学生は北京市の高校を卒業後に来日。都内の有名私立大学を狙っていると話していた。その学生の出身高校は重点高校と呼ばれる有名校だったが、「中国での受験競争が嫌なのと、日本のアニメやドラマ、アイドルが大好きなので、日本の大学に進学したいと思った」と語っていた。案の定、アルバイトはしっておらず、連休には日本各地を旅行したり、アイドルのライブに通ったりしていた。

- ②また別の留学生は日本語学校と予備校を経て、ある音楽大学に合格した。ピアノを専攻していたが、自宅にもピアノを置くため、防音設備のある家賃 20 万円のマンションに住んでいた。保護者からの仕送りは家賃を除いて約 40 万円。将来はピアニストになりたいという夢を語っていた。

- ③早稲田大学は中国で非常に有名な大学で、東京大学と並んで人気がある。日本学生支援機構（JASSO）の 2015 年と 2020 年の調査では、「中国人留学生が最も多いランキング」で、早稲田大学がどちらも第 1 位だった（東京大学は 2015 年 3 位、2020 年 2 位）。

早稲田が中国で人気なのは、中国共産党の創設メンバーのうち 2 人（陳独秀と李大二）が同大学の留学生だったからだ。そのことが中国でも知れ渡っているため、早稲田の知名度はダントツで高い。そのおひざ元である高田馬場や早稲田周辺、あるいはその 2 駅が利用できる西武新宿線や地下鉄東西線などの沿線に、彼らはマンションを借りて住もうとするのだ。

④中国人留学生にとって、日本に留学したい理由は複数ある。

1 つ目は、中国の厳しすぎる受験戦争を避けるため、あるいは、受験戦争に敗れたためだ。中国の大学入試「高考」（ガオカオ）は毎年 6 月に行われる一発勝負。中国では私立大学はわずかしかなかくほとんどが国立大学で、この受験に失敗したら浪人するしかない。2024 年の受験生は過去最多の 1342 万人に上ったが、有名大学の合格枠は変わらず、トップ校といわれる大学に入れるのは全受験者の 0.05%しかないと言われる。

その競争を避け、海外の有名大学に行こうと考えるのだ。海外の有名大学に行くほうが比較的簡単な上、知名度が高い大学ならば「箔」が付き、保護者のメンツも立つ。最近では、早稲田や東大だけでなく、中国では狭き門といわれる音楽大学や美術大学などの人気も高い。中国で受験に失敗し、日本に「学歴ロンダリング」でやってくる学生も多い。

⑤理由の 2 つ目に挙げられるのは、日本留学は（学費や生活費、物価が）安い、（距離的に）近い、（治安面が）安全で安心という点だ。

実は欧米留学を目指す中国人も多く、日本は最も人気の留学先ではない。しかし日本留学は上記の点で欧米より優位性があり、来日するハードルが低い。ある留学生「欧米留学はハイリスク・ハイリターンで、留学生同士の足の引っ張り合いも多く、結局その国での中国人間で競争が生まれる。一方で日本留学はすべての面で生ぬるく、中国人同士の競争も比較的少ないのがいい」

⑥また、日本は中国以外では世界で唯一漢字が通用する国であり、同じ東洋人で顔立ちが似ているので町に溶け込みやすい。気候も中国と似ており、食べ物も欧米に比べれば中国人の口に合う。保護者が頻繁に来日して世話をしやすいという面もある。留学生に限らず、これらは中国人にとって来日したい理由になる。

⑦留学生の中には、家賃が 15 万円以上のマンションに 1 人で住み、それ以外の仕送り額が 30 万～40 万円、あるいはそれ以上という人もザラにいると聞く。それでも保護者からは「欧米よりも安くて便利。日本でよかった」という声も聞こえてくる。（楽町新聞 中島 恵）

## 2. ■ 日本中国需給マッチ、これからも中国人留学生が増え続けていく 2024 年 12 月 5 日

[https://www.rakumachi.jp/news/column/356401?utm\\_source=newsmailmagazine&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick](https://www.rakumachi.jp/news/column/356401?utm_source=newsmailmagazine&utm_medium=email&utm_campaign=NewsMailMagazine&uiaid=newsMailMagazineClick)

## 概要

①中国の厳しすぎる受験戦争を避けるため、中国人は日本に留学したいと考える。日本留学は「安い」「近い」「安全・安心」など、いいこと尽くめだ。今後も、日本をめざす中国人留学生が増えていくことは確実と見ていいだろう。

②まず、中国の過酷な受験戦争について見てみよう。

2023年、中国の「高考」（ガオカオ＝大学入試）の出願者数は約1291万人で、前年比98万人増加した。中国でも少子化が進んでいるにもかかわらず、出願者数は過去最多となった。その理由は、景気の悪化により、ますます学歴重視・高学歴化に拍車がかかっているからだ。

③政府の予算が多く配分されている大学で、「一流大学」であると誰もが認め、知名度が非常に高い。当然これらの大学を卒業すれば就職などに有利になるため、競争は激烈になるのだ。

政府が2021年、「共同富裕」政策を実施したことを記憶している人も多いだろう。教育格差を是正するため、学習塾の新規開設を制限したり、小中学生の宿題の量を減らしたりした。

しかし効果は薄く、「裏学習塾」が横行しており、教育熱はいまも変わらない。教育にお金を掛けられる家庭では、習い事なども含めて、日本円にして月額100万円以上かけていることもざらにある。

④都内の音楽大学に留学中の中国人に、話を聞いたことがある。中国で音大を目指していた高校時代、音大の教授から実技のレッスンを受けていたが、1回のレッスン料（20～50分）は1500元（約3万円）だったという。

また、ソルフェージュ（音大受験に必須の基礎学習）のレッスン料もほぼ同額で、教授は一度で30人くらいにソルフェージュを教えていたという。その教授は週3～4回、午前と午後にクラスを持っていたそうだ。

⑤高額なレッスン料や家庭教師料を支払える家庭はそれでもいいかもしれないが、景気の悪化もあり、多くの家庭は支払うことができない。

学力の問題ではなく経済的な事情により、大学に入学できない、あるいは入学するチャンスが少ない学生は多い。

そこで、教育格差を嘆くよりも、「格安で平等に受験できる日本に留学したほうがよい」「日本のほうがチャンスがある」と考える人が増えるのも、無理もないことかもしれない。

⑥海外留学を目指す中国人が多い背景には、中国が2018年から実施している「中考分流」もある。

これは、「中考」（ジョンカオ＝高校入試）の段階で、大学に進学できる成績かどうかを見極め、「ふるい」にかける制度のことだ。

その時点で成績があまり芳しくなければ、大学進学をあきらめ、職業専門学校や中等専門学校（日本の高等専門学校に相当）に進学するように、先生から仕向けられる。

中国の大卒者の数があまりにも増えずに就職とのミスマッチが増え、就職難の大卒者が続出していることから、大学進学者を絞るのが目的の制度だ。

⑦しかし、これに反発する学生や保護者は多い。中国では職業専門学校への進学はバカにされる傾向があり、「是が非でも大学へ」という風潮があるからだ。

そのため、「中考分流」が実施されるようになって以降、海外留学を目指す人が増えている。

⑨統計などはとくにないが、日本の高校への留学を目指す人、あるいは中国で職業専門学校に通いながら、日本の大学への留学を目指す人が少なくない、と話す中国人は多い。

日本語さえマスターすれば、あるいは、前回記事で紹介したような日本の大学受験予備校でノウハウを学びさえすれば、日本の大学に入学すること自体は難しくないからだ。

⑩主に保護者の考え方が、現在中国で行われている愛国主義教育や、習近平思想教育を子どもに学ばせたくないと思ひ、子どもに海外留学させる人も増えている。

中国の愛国主義教育は、1989年の天安門事件以降、主に90年代から強化されたものだ。抗日戦争の歴史を学んだり、近代史に関連する施設（史跡、博物館）などを見学したりする。

⑪だが、中国共産党創立100周年の節目となった2021年以降、それに加えて習近平思想を小学校、中学校、高校、大学などで学ぶよう、義務づけられるようになった。

「習近平新時代中国特特色社会主義思想 学生読本」という教科書で、必須科目となっている。これを嫌い、政治的色彩が強くなる中国を離れて、子どもを海外留学させようという気運が主に富裕層の間で高まっている。

⑫保護者が「財産を海外に移したい」「国内ではもはや儲からない」と考えていることに加え、子どもの将来を考えて日本の公立・私立の学校やインターナショナルスクールなどに転校させたいと考えているのだ。

⑬中国での大卒者の就職は厳しくなる一方だが、日本に留学させれば、そのまま日本で就職することができる。大学卒業と同時に子どもに資金を提供し、日本で起業させることも可能だ。景気の悪い中国に戻らなくてもよいように、ステップ作りができるというわけだ。

⑭日本側にとっても、少子化により18歳人口は年々減少しており、とくに地方では喉から手が出るほど留学生を欲している学校が多い。中国の体制は今後しばらくは変わらず、出国を希望する人は増えるだろう。そのため、留学したい側（需要）と留学生を受け入れたい側（供給）はマッチしている、と言えそうだ。（中島恵）

## 1. ■ 公有地に協同組合で住まいをつくるスペインの試み——集合住宅 2024年12月11日

<https://imidias.jp/jjikaitai/a-40-154-24-12-g471>

### 概要

①スペイン首都マドリードでは、2024年10月、「住まいがない！」と叫び、政府に問題解決を求める市民が、連日のように街を練り歩いた。

カタルーニャ州バルセロナでも、11月、同様のデモが起きる。オーバーツーリズムにより、住宅が民泊用に転用されることで、家賃がパンデミック前の4割増になり、多くの住民が住み慣れた地域を離れざるを得なくなっているからだ。

②そんななか、市民主導で今、住まいを持つ権利を保障するための新たな取り組みが広がりつつある。住民が運営するバルのテラス席や露天バザーに隣人たちが集う週末のカン・バツリョ。バルの店員は住民ボランティアのため、ほかのバルよりもずっと安く飲食できる。

③バルセロナ市サンツ地区には、カン・バツリョと呼ばれる場所がある。

そこは 19 世紀、繊維工場地帯だった。2 万 1000 平方メートル以上ある敷地に、煉瓦造りの立派な倉庫が何棟も並ぶ。だが、工場が閉鎖されて以来、地域のために活用してほしいという住民の要望にもかかわらず、その建物はただ放置されていた。それに不満を抱いた地元住民は、2011 年、300 人ほどで建物の一つを占拠し、バルセロナ市役所に「カン・バツリョを市が買い取って公有化し、住民の自治組織に無償で貸し出すこと」を求める運動を始める。地域の中心に位置する未使用の広大な土地と建物が、住民のために使われないのはおかしい、行政がやらないのなら自分たちで有効利用する、と訴えたのだ。その結果、2015 年から市政を担った市民政党バルサロナ・アン・クムが対話に応じ、1 万 3000 平方メートルの土地と建物を 30 年間、無償で利用する権利を自治組織に譲渡した（その後も、10 年ごとに 2 度延長可能）。それ以来、カン・バツリョの一部はサンツ地区の「住民による住民のための施設」となった。

④「私たちは、図書館をはじめ、裁縫スペース、協同キッチン、バル、保育所、印刷所、修理作業場など、住民が必要としているものを話し合いで探り、作っていました。

運営はすべてボランティアが担っており、バルの飲食代以外、基本的に無料で利用できます」自治組織メンバーの一人はそう語る。彼らは現在、経済、アート、図書館、料理、菜園など、テーマごとに 23 の委員会をつくり、様々な事業や企画の運営を住民の手で行っている。

2016 年には、そうした委員会の一つとして、「住宅委員会」が発足し、カン・バツリョの一角に集合住宅を建設するプロジェクトを立ち上げる。

当時、すでに価格が高騰し始めていた住宅の問題を、自分たちの理想に則ったかたちで解決しようと考えたのだ。

⑤住宅委員会のメンバーは、プロジェクトに参加する仲間を 28 世帯集め、住宅協同組合ラ・ボルダ（かつてカタルーニャ州の農業地帯では、農業労働者たちが寝泊まりする家をそう呼んでいた）を設立する。そして、市から年 5000 ユーロ（当時のレートで約 60 万円）で土地を 75 年間借りる契約を取り付けた。1 世帯当たり、月 1800 円ほどの負担で済む計算だ。

⑥建設費用は、住人となる各組合員が 1 万 8000 ユーロ（同・約 225 万円）ずつ出資し、不足分（総建設費の 8 割）は複数の協同組合が設立・運営する金融機関や市役所からの融資などで賄うことになった。

こうして動きだした住宅プロジェクトの建築設計は、地域にある建築家協同組合に依頼し、協同組合が建築家と話し合いを繰り返しながら、コミュニティづくりに役立つ共有スペースの確保と、環境負荷の少ない構造・設備を重視する住宅づくりを進める。

そして、2019 年、カン・バツリョの北西の角に、スペインでは珍しい木造の高層集合住宅が完成した。そこ

には、1 歳から 75 歳までの 60 人ほどが生活している。

⑦カン・バツヨの北西の角にバルセロナ市から借りた土地に建つ、集合住宅ラ・ボルダ。

地下鉄の駅からも近い、市内でも便利な場所にある。写真ラ・ボルダの部屋には、67 平方メートルの 2LDK と 90 平方メートルの 3LDK、2 つのサイズがある。家賃は 2LDK で月 600 ユーロ（現在のレートで約 10 万円）、3LDK で 900 ユーロだ。これは、地域の相場より 4 割ほど安く、しかも光熱費やインターネット代も含まれている。

⑧自分たちで建設したのに、なぜ家賃を払うのか？

それは、この集合住宅が個人所有ではなく、「住宅協同組合の所有」だからだ。協同組合の理事の一人で広報委員会メンバーのアドリア・ガルシアさんは、こう説明する。「私たちは、どうしたら街の住宅システム自体をよりよいものに変えられるだろうか、と考えました。その結果、個人は何も所有せず、協同組合に所属することで、住んでいる間だけ協同組合から部屋を借りる、というかたちに辿り着いたんです」

以上