

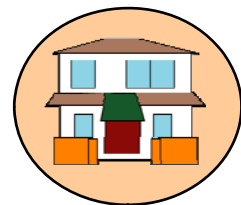
# オレのマンション このままじゃ価値なしだ!?

-マンションの耐震改修を通して、みんなの共通の利益を考える-

著作; 日本大学経済学部教授 中川雅之

経済教育ネットワーク

日本では、お金や住宅など自分が持っている財産は自分で使い方を決めることができます。



他の人が私のお金をどのように使うかを指示することはできませんし、他の人の言っていることに従う必要もありません。



でも

自分の財産の処分を自分以外の誰かの決定に委ねたほうがいい場合がある。

<学習のねらい>

税金と政府の役割について理解を深める

中学生・高等学校生向け 経済教育資料



○ 2つの耐震化工事

阪神淡路大震災の例を挙げるまでもなく、柱、壁、土台などを補強する耐震化工事を行って、住宅を地震に対して丈夫なものとすることはとても大切です。

しかし、戸建て住宅とマンション(集合住宅)では、耐震化工事に伴う影響は少し違うようです。

<戸建て住宅だったら...>

ー1軒(アイバ家)が改修工事を行っても、他の家にほとんど影響を与えないー

地震に強く丈夫な家に改修する。価値も上がる



アイバ家



ふーん 倒れてこなければ、それでいいさ



オオノ家



地震なんて来ないさ!



サクライ家



俺もやろうかなあ?



ニノミヤ家



改修にはお金がたくさんかかるから... どうしよう?



マツモト家



<マンションだったら...>

ーアイバ家の耐震改修工事は、マンション全体の柱や壁、土台などに対して行うため、どの部屋にも影響を与え、価値を高くするー

お金を使わず丈夫になるなんて!



俺もやればもっと価値があがるはずだ



無駄とはいわないけど大金を払ってまでは...



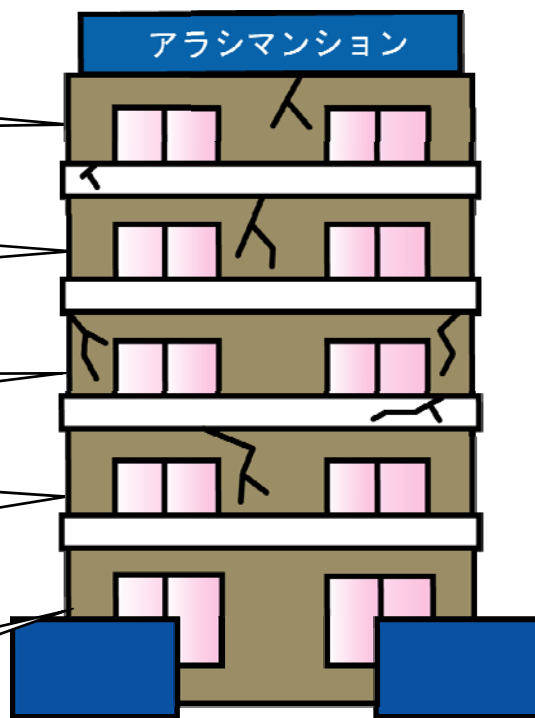
価値があがればうれしいけど下の家にちょっと悪いなあ。



地震に強く丈夫な家に改修する。価値も上がる



アラシマンション

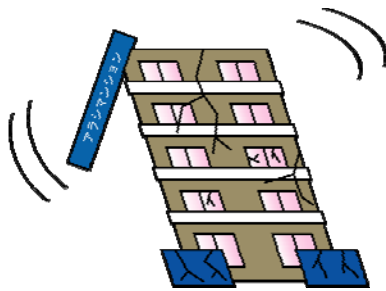


1995年1月17日に起こった阪神淡路大震災では、6,000人以上の人が亡くなりました。そのうち、5,000人以上は壊れた家屋の下敷きになったことが原因であるといわれています。



みんなで考えよう

- 耐震化工事をする？しない？



アラシマンションは、その後の調べで強度が不足しているため、大きな地震が来ると非常に危険なことが分かりました。

地震に対して弱いマンションは売ろうと思っても売れませんから、このアラシマンションの価値は0円になってしまったのです。

価値=0円！

さあ大変！住人は思案投げ首になってしまいました。



100万 100万 100万 100万 100万

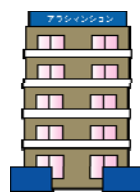
+

~~500万~~ ~~500万~~ ~~500万~~ ~~500万~~ ~~500万~~

||

100万 100万 100万 100万 100万

俺たちの財産はこのマンションと100万円の貯金だ。このマンションは1室500万円で買ったから、俺たちの財産は、



|          |       |
|----------|-------|
| マンションの価値 | 500万円 |
| 貯金       | 100万円 |
| 合計       | 600万円 |

あると思っていたけど、実際には、

|          |       |
|----------|-------|
| マンションの価値 | 0万円   |
| 貯金       | 100万円 |
| 合計       | 100万円 |

しかないじゃないか！

注：全5人の財産は同額です

このため住人全員が集まり、地震に備えるための耐震化工事について、話し合いを行いました。

そこでは、さまざまな意見が出ましたが、結局、耐震化工事を行うかどうか、また、お金や財産の使い方については、このように全員で確認しました。

### ○ 耐震化工事などについて

アラシマンションに住んでいる人たちは、自分の持っているお金や財産を自由に使うことができる。だから、マンションが古くなり修繕や改装が必要になってきたり、耐震化工事が必要と思われても、そのための工事は、やりたいと思っている人たちが集まってやればよい。

反対に、そのような工事をする必要がないと思う人たちは、その工事に付き合う必要はない。





## 耐震化工事計画について



「さあ、これからはみなさんも、このアラシマンションの住人になって耐震化工事をするかしないか考えてみましょう。」

「自分の持っている財産は自由に使うことができるわけですから、耐震化工事についても自分の財産をできるだけ大きくするように考えて行動してください。」

### \* 計画の内容

: アラシマンションの耐震化工事に必要なお金は住人から集める。

: 耐震化工事を行おうとする人は、貯金の100万円を出す。

### \* 耐震化工事に賛成せず、貯金を取り崩さなかった場合

: 貯金には利子が10%付くため、貯金は110万円になる。

### \* 耐震化工事を行った場合

: 全ての部屋の価値が耐震改修工事分上がる。

工事はマンション全体の柱や壁、土台などに対して行いますから、100万円を出した人も出さなかった人も、この耐震化工事によって住宅の価値が上がります。

#### (例1) 1人しかお金を出さなかった場合

○お金を出した人の財産  
マンションの価値 100万円 貯金 0円 合計100万円

○お金を出さなかった人の財産  
マンションの価値 100万円 貯金 110万円 合計210万円

#### (例2) 2人がお金を出した場合

○お金を出した人の財産  
マンションの価値 200万円 貯金 0円 合計200万円

○お金を出さなかった人の財産  
マンションの価値 200万円 貯金 110万円 合計310万円



さあ、みなさんもマンションの住人になって考えてみよう(ゲーム1)

1. クラスを5人程度の班に分け、各班を1つのマンションの住人とし、それぞれの理事長を決めましょう。
2. 住人のみんなは、自分の財産を最大にする方法を考えて、お金を出すかどうか決めましょう。他の人と相談してはいけません。決まったらその結果を他の人にわからないように、理事長に報告しましょう。
3. 理事長は、全員からの報告が集まったら発表します。
4. その結果をワークシート(ゲーム1のA)に記入しましょう。
5. もう一度ゲームを繰り返し、その結果をワークシート(ゲーム1のB)に記入します。自分の財産はどれだけ確保しましたか？



次に、今度はみんなで話し合っ、耐震化工事を行うかどうか考えてみよう(ゲーム2)

全員がお金を出して耐震化工事を行うか、このまま放置するかどちらか1つを、今度はマンションの住民全員で話し合っ決めて下さい。その結果をワークシート(ゲーム2)に記入しましょう。自分の財産を最大にするには...



## これまでのゲームの結果について考えてみよう

まず、「私たちの財産どうなるシート」を完成させましょう。



### <ゲーム1について>

- Q1 何人がお金を支払い、耐震化工事を行うことにしましたか？
- Q2 お金を支払った人と支払わなかった人では、どちらが財産を増やすことになったのでしょうか？
- Q3 それはなぜでしょうか？
- Q4 あなたがお金を支払わないことを選んだ場合、マンションの住人全員の財産はどうなっているのでしょうか？



### <ゲーム2について>

- Q5 各マンションでは、耐震化工事に賛成する人と反対する人、それぞれの意見はどのようなものでしたか？
- Q6 マンション耐震化工事にお金を支払うか支払わないかの決定について、ゲーム1とどのような違いがありましたか？
- Q7 マンション耐震化工事の規模は、ゲーム1と比べるとどのように違いますか？
- Q8 あなたの財産は、ゲーム1と比べると、どのようになりましたか？



自分の財産を自由に使うことを一部あきらめて、お金の使い道を全体で決めた方針に従った方が  
良い場合があります。

□□は国民から□□を集めて、それを使って道路や公園を作ったり、所得が低くて困っている人の  
応援をしたりします。

私たちは、自分の持っているお金で服を買ったり、旅行に出掛けたりしたいと思っても、全体で決め  
られた□□に従って□□を支払わなければならない義務を負っています。

道路や公園など、みんなが共通して利用するものを作るために必要なお金を、完全に□□の自由  
に任せた場合、こうしたものが全く作れなくなり、かえって□□に不利益を与えてしまうことがあるの  
です。

□□は、世の中の仕組みを作っています。

## ワークシート

### <ゲーム1のA>



(耐震化工事前のあなたの財産)

| マンションの価値 | 貯金    | 合計    |
|----------|-------|-------|
| 0万円      | 100万円 | 100万円 |

(耐震化工事の内容)

| あなたのマンションでお金を出した人の数 | 耐震化工事の規模 |
|---------------------|----------|
| 人                   | 万円       |

(耐震化工事後のあなたの財産)

| マンションの価値 | 貯金 | 合計 |
|----------|----|----|
| 万円       | 万円 | 万円 |

### <ゲーム1のB>



(耐震化工事前のあなたの財産)

| マンションの価値 | 貯金    | 合計    |
|----------|-------|-------|
| 0万円      | 100万円 | 100万円 |

(耐震化工事の内容)

| あなたのマンションでお金を出した人の数 | 耐震化工事の規模 |
|---------------------|----------|
| 人                   | 万円       |

(耐震化工事後のあなたの財産)

| マンションの価値 | 貯金 | 合計 |
|----------|----|----|
| 万円       | 万円 | 万円 |

### <ゲーム2>



(耐震化工事前のあなたの財産)

| マンションの価値 | 貯金    | 合計    |
|----------|-------|-------|
| 0万円      | 100万円 | 100万円 |

(耐震化工事の内容)

| あなたのマンションでお金を出した人の数 | 耐震化工事の規模 |
|---------------------|----------|
| 人                   | 万円       |

(耐震化工事後のあなたの財産)

| マンションの価値 | 貯金 | 合計 |
|----------|----|----|
| 万円       | 万円 | 万円 |

## 私たちの財産どうなるシート

<自分がお金を支払った場合>



| あなた以外の支払者                           | 0人 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 |
|-------------------------------------|----|----|----|----|----|
| 工事の規模またはマンション1室の価値                  | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| 貯金を含めたあなたの財産価値                      | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| 貯金を含めた全員の財産                         | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| (内訳)                                |    |    |    |    |    |
| * 住人全員の部屋の価値<br>100万円×(支払者数)        | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| * 住人全員の貯金額(利子を含む)<br>110万円×(5-支払者数) | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |

<自分がお金を支払わなかった場合>



| あなた以外の支払者                           | 0人 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 |
|-------------------------------------|----|----|----|----|----|
| 工事の規模または財産価値                        | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| マンション1室の財産価値                        | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| 貯金を含めた全員の財産                         | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| (内訳)                                |    |    |    |    |    |
| * 住人全員の部屋の価値<br>100万円×(支払者数)        | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |
| * 住人全員の貯金額(利子を含む)<br>110万円×(5-支払者数) | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 | 万円 |

