

## 【岩見】マンション関係記事 2021年4月

このレポートは一般紙等ではマンションをどのような視点から記事にしているかを知るために収集しています。  
何かの一助になれば幸いです。

### 出所：岩見守和マンションレポート

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

### マンションの犯罪

7. ■ マンションの管理人室で 40 代の女性の胸をもむ…70 歳の男を逮捕 2021 年 4 月 28 日
6. ■ マンションで女性死亡、ベランダにはしご 階下では出火 朝日 2021 年 4 月 28 日
5. ■ 女子大生殺人事件『玄関の外側にドアストッパー』 2021 年 4 月 29 日
4. ■ メゾネットマンションでポーカー賭博容疑 経営者ら逮捕 朝日 2021 年 4 月 26 日
3. ■ 埼玉のマンションで 2 人が切りつけられる 容疑者は逃走 朝日 2021 年 4 月 22 日
2. ■ マンションエレベーターで女性脅し 3 万円奪う再逮捕 神奈川新聞 2021 年 4 月 8 日
1. ■ 誰が…市営団地で 20 台の車に傷 警察も捜査 南海放送 2021 年 4 月 19 日

### マンションの火災

4. ■ マンション 1 階でマットレスに放火か 62 歳男逮捕 2021 年 4 月 23 日
3. ■ コロケ揚げる油に水をかけ出火、マンション一室焼ける神戸新聞 2021 年 4 月 26 日
2. ■ 焼け跡住人の 70 代男性 大阪・八尾市のマンションで火災 2021 年 4 月 6 日
1. ■ 宝塚市の市営住宅で火災 高齢男性が死亡 産経 2021 年 4 月 10 日

### マンションの事故

5. ■ マンション地下 4 人死亡 1 人重体 CO2 消火設備誤作動か時事 2021 年 4 月 15 日
4. ■ 地下駐車場事故、2 時間半前にも火災警報 新宿 4 人死亡 朝日 2021 年 4 月 21 日
3. ■ 現場の CO2 濃度、通常の 525 倍か 駐車場死亡事故 朝日 2021 年 4 月 16 日
2. ■ 駐車場 4 人死亡、元請け会社を捜索 業過致死傷の疑い 朝日 2021 年 4 月 20 日
1. ■ アパート階段崩落、住人女性転落・死亡 腐食原因か 八王子毎日 2021 年 4 月 20 日

### タワマン問題

5. ■ 恐ろしい…「タワマンを継いだ長男」が今さら後悔してるワケ GGO2021 年 4 月 29 日
4. ■ タワマン急増！その理由は？ 大岩楓 2021 年 4 月

3. ■ 今世紀末にもタワマン寿命を迎える？ 撤去費用所有者負担 榊淳司 2021年4月12日
2. ■ 宇都宮市 タワマン所有者に倍の税率で通知、納付した人も 朝日 2021年4月10日
1. ■ 共用施設使わない高齢タワマン住人に管理費が高すぎる？ 廣田信子 2021年4月12日

## DX

4. ■ マンション宅配ロボット、自らエレベータ呼び移動 読売 2021年4月5日
3. ■ Amazon、オートロックマンション用「置き配」システム 臼田勤哉 2021年2月25日
2. ■ Amazon、オートロックでも置き配可能「Key for Business」を導入 2021年4月8日
1. ■ 荷物届けたくて… 防犯カメラがとらえた配送業者の行動 神戸新聞 2021年4月7日

## マンションの近隣問題

2. ■ 緊急コールセンター ～分譲マンション特有のトラブル対応～ 2021年3月30日
1. ■ お隣がベランダでタバコ…36歳女性「緊急事態宣言中の地獄」 2021年4月29日

## 欠陥マンション問題

4. ■ マンション傾斜問題 所有者「解消への費用負担は困難」 産経 2021年4月28日
3. ■ 傾斜マンション 石綿使用形跡ありも書類には「使用無し」 産経 2021年4月28日
2. ■ 西松建、施工マンションに不備 特別損失90億円 時事 2021年04月19日
1. ■ 傾きマンション”建て替え20億円 業者側全額負担 工期約22カ月 2021年4月8日

## 地震とマンション

1. ■ 最後の1棟5月から解体 熊本市全壊判定マンション 熊本日日 2021年4月14日

## 災害とマンション

3. ■ 横浜市 防災マンション認定 台風豪雨地震備え星印評価 東京 2021年4月11日
2. ■ 50代の半数が「自宅マンションの避難経路を把握」 2021年4月30日
1. ■ 三菱地所レジデンス オンライン使った大規模防災訓練700戸超参加 2021年4月

## 販売動向

10. ■ 史上最高「1部屋67億円」のマンションが誕生 買うのは誰？ 新潮 2021年4月1日
9. ■ 「1部屋67億円」表参道の超高級マンション話題、税金も高額？ 2021年04月18日
8. ■ 区分マンション価格上昇、史上最高金額を更新 楽待編集部 2021年4月16日
7. ■ マンションの購入理由において「資産性」は最上位 週間ダイヤモンド 2021年4月
6. ■ マンション管理センターパンフ「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」
5. ■ マンション売却動機検証』コロナによる「移住」ニーズ 2021年4月22日
4. ■ 「出せば売れる」首都圏マンション、人気ない郊外物件までも読売 2021年4月19日
3. ■ 首都圏の「中古マンション相場」が一段と上昇する兆し？ 山下和之 2021年4月14日
2. ■ 無料でココミやAI 適正価格診断見られる「マンションレビュー」2021年4月7日

## 1. ■プロも驚いた…「コインランドリー付き」のマンション人気急上昇しているワケ

### 廣田信子

- 6. ■修繕積立金をリバースモーゲージで前払いできる？ 廣田信子 2021年4月
- 5. ■頑強に造られているのに耐震性不足なんて納得がいかない 廣田信子 2021年4月8日
- 4. ■「固く」「しなやかに」というから耐震性はわかりにくい 廣田信子 2017年4月20日
- 3. ■耐震診断の「納得がいかない」を一步進めて 廣田信子 2017年4月21日
- 2. ■マンション管理適正評価制度の仮評価の結果は… 廣田信子 2021年4月16日
- 1. ■マンションの評価制度がいろいろあってわからない？ 廣田信子 2021年4月13日

### 団地再生

- 2. ■創造の連鎖は、URの新しい街づくりモデルへ フォーブス 2021年4月16日
- 1. ■麻生台団地 入居50年 高齢世帯「見守り」構築へ townnews.2021年4月23日号

### マンションの孤独死

- 3. ■事件現場清掃人 リゾマン孤独死老人部屋で仰天した理由 2021年4月16日
- 2. ■1DK 高層マンションで孤独死、コロナ禍に孤独のリアル①菅野 2021年4月8日
- 1. ■死後半年経過した風呂なし賃貸アパートの壮絶孤独死現場②菅野 2021年4月8日

### その他

- 6. ■同じ労働なのになぜ賠償に違い？ 最高裁で石綿訴訟 朝日 2021年4月19日
- 5. ■2021年度「マンションすまい・る債」の募集を開始します
- 4. ■製造禁止の泡消火剤、駐車場や空港に 全国で廃棄進まず 朝日 2021年1月30日
- 3. ■同性カップル県営住宅入居可「パートナー制」導入、宝塚など9市町 2021年4月6日
- 2. ■年金22万円…マンション管理費月1.6万円老夫婦の苦悶 GG編集部 2021年4月8日
- 1. ■理系ライター『マンションは人がつくるもの、大学生の社会見学 2021年4月12日

### マンション業者の動向

- 3. ■大和ハウス工業 投資用不動産の再生事業に参入 2021年4月
- 2. ■マンション敷地売却制度築47年マンション解体着工旭化成ホーム 2021年4月13日
- 1. ■分譲マンション共用部に個室空間の提案相次ぐ Housing Tribune 2021年4月

### 海外

- 4. ■浙江省団地「スマートごみステーション」24時間ごみ捨て可能 AFP2021年4月16日
- 3. ■高層マンションの外壁よじ登り窃盗繰り返す、妊娠3カ月の女性― 2021年4月25日
- 2. ■ソウルのマンション、売り手が増えた…価格上昇幅鈍化ハンギョレ 2021年4月10日
- 1. ■マンション宅配パワハラ怒った運転手「正門前取りに来て朝鮮日報 2021年4月14日

## マンションの犯罪・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### マンションの管理人室で 40 代の女性の胸をもむ…70 歳の男を逮捕 2021 年 4 月 28 日

<https://www.hbc.co.jp/news/1fdefd2b47181da8b81a843e5a95a715.html>

#### 概要

①マンションの管理人室で、40 代の女性の胸をもんだ強制わいせつの疑いで、28 日、札幌市自称パート従業員 70 歳の男が逮捕されました。今月 8 日、豊平区美園 1 条 5 丁目のマンションの管理人室で、40 代の女性の胸をもんだ強制わいせつの疑い。

②マンションの管理人をしている容疑者が、訪問販売の仕事でマンションを訪れた女性を管理人室に呼び寄せ、会話をしている最中に犯行に及びました。

胸をさわられた女性は、管理人室から逃げ出し、翌日、警察に届け出た。

### 6. ■マンションで女性死亡、ベランダにはしご 階下では出火 朝日 2021 年 4 月 28 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4X3C1XP4XPTIL005.html?ref=smartnews>

#### 概要

①28 日午前 7 時ごろ、大阪府大東市谷川 2 丁目のマンションの 3 階の部屋で、女性が血まみれで倒れているのが見つかり、その後死亡が確認された。頭部などに複数の傷があり、大阪府警は殺人事件とみて捜査。ほぼ同じ時刻に真下の 2 階の部屋で火災が発生し、中にいた男性が死亡した。

②女性は、3 階の部屋の住人の大学生（21）。男性は 2 階の部屋の 40 代の住人同日午前 6 時 55 分ごろ、「マンションから女性の叫び声が聞こえる」と 110 番通報ベッドの横でうつぶせに倒れていたという。2 階の部屋での火災は同じ頃に発生。

署員が消防に連絡し、部屋に入ると男性が倒れていた。目立った外傷はなく、一酸化炭素中毒で死亡した可能性が高いという。火は約 1 時間半後に消止められた。

③2 階と 3 階の部屋のベランダをつなぐように、はしごがかけられていた。近所の住民がはしごを移動する人影を目撃し、服装の特徴が 2 階で倒れていた男性のものと似ているという。吉岡さんの部屋からは、血の付いた工具が見つかった。府警は男性が部屋に侵入し、吉岡さんを襲った疑いがあるとみている。

### 5. ■女子大生殺人事件『玄関の外側にドアストッパー』 2021 年 4 月 29 日

<https://www.mbs.jp/news/sp/kansainews/20210429/GE00038068.shtml>

#### 概要

①4 月 28 日、大阪府大東市のマンションで女子大学生が殺害された事件で、遺体には頭を殴られた痕や数十か所の刺し傷があり、部屋から血の付いた刃物やバールのようなものが見つかったということです。また、吉岡さんの部屋の玄関の外側には“扉が開かないようにする”『ドアストッパー』が置かれていたということです。

②2 階と 3 階の部屋のベランダには、はしごのようなものがかけられていて、警察は男性が吉岡さんを殺害した後にはしごを使って自室に戻り火を放った可能性があるとみて捜査しています。

### 4. ■メゾネットマンションでポーカー賭博容疑 経営者ら逮捕 朝日 2021 年 4 月 26 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4V4R7XP4VUTIL013.html?ref=smartnews>

#### 概要

①マンションでポーカー賭博を開帳していたとして、警視庁は、経営者で韓国籍の（43）＝東京都足立区＝ら男女 3 人を賭博開帳図利などの疑いで現行犯逮捕し、26 日発表した。客の 20～50 代の男 4 人も賭博容疑で現行犯逮捕。容疑を認めている。

②24 日、東京都墨田区本所 4 丁目のマンションの一室でポーカー賭博を開帳。客に金銭を賭けさせ、手数料を徴収した疑いがある。1 回あたり賭け金の 1 割（最大 1 千円）を得ていたという。容疑者が賭博場を始めた昨年 7 月以降、計約 1200 万円の売り上げがあったとみている。一部は暴力団の資金源になっていた可能性もあるとみて調べている。

③賭博場として使われていた部屋はメゾネットタイプで、内部は 5、6 室に分かれていた。開帳時に新型コロナウイルスの感染防止対策は施していなかったという。

### 3. ■埼玉のマンションで 2 人が切りつけられる 容疑者は逃走 朝日 2021 年 4 月 22 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4Q6X37P4QUTIL058.html>

#### 概要

①22 日午後 5 時半ごろ、さいたま市大宮区吉敷町 1 丁目のマンションで「仲間が切られた」と埼玉県警大宮署に通報があった。荷物を配送中だった運送会社員の男性 2 人がマンション敷地内で男に刃物で切りつけられ、頭などを負傷。2 人とも病院に搬送されたが命に別条はないという。男は逃走している。

②負傷したのは（54（34））。逃げた男は年齢 20～30 代ぐらいで身長 170～180 センチ現場は JR 大宮駅から南へ約 700 メートルのマンションなどが立ち並ぶ一角。

### 2. ■マンションエレベーターで女性脅し 3 万円奪う 再逮捕 神奈川新聞 2021 年 4 月 8 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-462427.html>

#### 概要

①神奈川県警は 8 日強盗などの疑いで、住所不定、無職の男（36）を再逮捕した。

昨年 2 月 25 日午前 4 時 55 分ごろ、横浜市中区のマンションのエレベーター内で、帰宅途中のアルバイト女性（24）に「財布を出せ」と脅し、現金 3 万 3 千円などを奪った、としている。「黙秘します」と供述している。

②周辺の防犯カメラ映像などから浮上した。男は、別の女性に果物ナイフを突き付けて金品を奪おうとした際に切り傷を負わせたとして、強盗致傷罪などで起訴されている。

### 1. ■誰が…市営団地で 20 台の車に傷 警察も捜査 南海放送 2021 年 4 月 19 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/6df4b6f9114387686426f31ed781b7be853124f6>

#### 概要

①先週四国中央市の市営南部第一団地で、約 20 台の車に傷がつけられていたことが分かった。市営団地には、20 棟の集合住宅が立ち並んでいるが、被害は広範囲に及んでいる。

②傷が見つかったのは今月 12 日から 16 日にかけてで、中には傷を見つけ応急処置をしたものの、また別の場所に傷をつけられた車もあった。自治会は被害届けを出していて、警察は器物損壊事件として捜査している。

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

### 4. ■マンション 1 階でマットレスに放火か 62 歳男逮捕 2021 年 4 月 23 日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000213942.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000213942.html)

#### 概要

①無職（62）は7日、東京・台東区のマンションでエントランスに置かれていたマットレスなどを燃やした疑いが持たれています。

マンション 1 階には引っ越しをする住人が管理会社に預けていたマットレスがありましたが疑者はエントランスに入り込み、これに火を付けたということです。

分電盤などにも燃え移りましたが、火は約 40 分後に消し止められました。

容疑を否認しています。

②防犯カメラの捜査などから容疑者の関与が浮上しました

### 3. ■コロッケ揚げる油に水をかけ出火、マンション一室焼ける 神戸新聞 2021 年 4 月 26 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202104/0014275251.shtml>

#### 概要

① 25 日午後 9 時ごろ、西宮市両度町のマンション 3 階一室から出火、台所の天井や床など約 10 平方メートルを焼いた。住人の女性（23）がコロッケを揚げるため鍋で油を熱しており、白煙が出てきたため鍋に水をかけたという。女性と消防隊員が消火器で火を消し止めた。女性にけがはなかった。

②熱した油に水をかけると爆発的な燃焼現象が起きて危険といい、「絶対に水をかけないで、白煙が上がったらガスコンロの火を止め、ふたをするか、炎が出ている場合は消火器を使って消してほしい」と呼び掛けている。

### 2. ■焼け跡住人の 70 代男性 大阪・八尾市のマンションで火災 2021 年 4 月 6 日

<https://www.mbs.jp/news/sp/kansainews/20210406/GE00037688.shtml>

#### 概要

① 4 月 6 日未明、大阪府八尾市のマンションの一室で火事があり、焼け跡から一人暮らしの高齢者と見られる遺体が見つかりました。

②火は約 20 分で消し止められましたが、鉄筋 4 階建てマンションの 1 階の 1 部屋約 30 平方メートルが焼けた。

### 1. ■宝塚市の市営住宅で火災 高齢男性が死亡 産経 2021 年 4 月 10 日

<https://www.sankei.com/affairs/news/210410/afr2104100003-n1.html>

#### 概要

① 9 日午後 8 時ごろ、兵庫県宝塚市泉町の 8 階建て市営住宅で、「6 階の 1 室から火が出ている」と住民から 119 番があった。6 階の 1 室約 50 平方メートルを全焼し、この部屋に住む、内海強さん（88）が死亡した。

②火は約 2 時間後に消し止められたが、7 階と 8 階のベランダの一部も焼けた。

## マンションの事故・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 5. ■マンション地下で 4 人死亡作業中 1 人重体 CO2 消火設備誤作動か 時事 2021 年 4 月 15 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2021041501056&g=soc>

#### 概要

① 15 日午後 5 時ごろ、東京都新宿区下落合のマンション地下駐車場に人が閉じ込められて 20～50 代ぐらいの男性 6 人が取り残され、うち 1 人が自力で脱出。

5 人が救助されたが 4 人の死亡が確認された。1 人は意識不明の重体とみられる。

②地下駐車場で午前中から、腐食していた天井の石膏ボードの張り替え作業が行われていた。閉じ込められた 6 人はいずれも作業員。

③火災が起きた場合に二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）を放出して消火する設備を誤って作動させたため、シャッターが閉まり二酸化炭素が充満したとみられる。火災報知器は作動しなかった。自力で脱出した男性がマンション 1 階にいた現場責任者に助けを求め、この責任者が通報した。消防隊員が現場に到着した時点での駐車場内の二酸化炭素濃度は 21%で、通常の数百倍だった。

④二酸化炭素消火設備をめぐるっては、1 月にも東京都港区西新橋のビルの地下駐車場で、点検作業中の男性 2 人が死亡している。同設備が誤作動を起こした可能性があり、警視庁は詳しい原因を調べている。

### 4. ■地下駐車場事故、2 時間半前にも火災警報 新宿 4 人死亡 朝日 2021 年 4 月 21 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4P344DP4NUTIL03P.html>

#### 概要

①新宿区のマンション地下駐車場で消火設備が作動して作業員 4 人が死亡、1 人が重症になった事故で、事故の約 2 時間半前にも火災を知らせる警報が鳴っていた熱センサーが反応した可能性が高いという。設備は熱と煙を感知して二酸化炭素を噴射する仕組み。警視庁が事故との関連を調べている。

②1 度目の警報は 15 日午後 2 時ごろに鳴った。2 度目の警報は午後 4 時半ごろで、この直後に二酸化炭素が噴射された。現場には天井に消火設備の熱センサーが八つ、煙センサーが四つ設置されていた。この日は作業員が天井板を張り替えるため、センサーのカバーを外していたという。現場に発火物はなく、警視庁はセンサーが反応した原因を調べている。

### 3. ■現場の CO2 濃度、通常の 525 倍か 駐車場死亡事故 朝日 2021 年 4 月 16 日

[https://digital.asahi.com/articles/ASP4J3PSP4JUTIL001.html?iref=pc\\_rellink\\_02](https://digital.asahi.com/articles/ASP4J3PSP4JUTIL001.html?iref=pc_rellink_02)

#### 概要

①新宿区のマンションの地下駐車場で作業員 4 人が死亡した事故で、発生から約 1 時間後に現場の大気中の二酸化炭素濃度が約 21%に達していた。通常の約 525 倍の数値だという。警視庁は 16 日、業務上過失致死容疑で現場検証を始めた。

②15 日午後 5 時過ぎ。地下 1 階の立体駐車場で、火災が起きていないのに何らかの原因で消火設備が作動した。消火設備は二酸化炭素を充満させて火を消す仕組みで、酸素濃度が急激に下がったとみられる。作業員らはこの日、朝から老朽化した天井の石膏ボードの張り替えをしていた。当時は作業を終え、片付けをしていたという。

③消火設備は煙などを感知して自動で作動するタイプで、マンションの 1 階に手で操作できる操作盤があっ

た。防犯カメラの映像では、操作盤を誰かが触った形跡はなかったという。何らかの原因で設備が作動してしまった可能性が高いとみている。

④石膏ボードの張り替え作業を受注した株木建設の幹部によると、作業は15、16の両日、午前8時～午後5時に予定していた。15日は同社の現場責任者のほか、下請け業者や孫請け業者の作業員が現場にいた。社内にはこうした工事の安全マニュアルがあるといい、適正に運用していたか確認するという。

## 2. ■ 駐車場4人死亡、元請け会社を捜索 業過致死傷の疑い 朝日 2021年4月20日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4N3PKMP4NUTIL002.html>

### 概要

①東京都新宿区のマンション駐車場で作業員4人が死亡し、1人が重症となった事故で、警視庁は20日午前、業務上過失致死傷容疑で天井板の張り替え工事を請け負った株木建設などを家宅捜索した。

②作業員が天井の消火設備を付け直した際に熱などを感知する機器に触れたことで、火災が起きていないのに消火設備が作動し、火を消すための二酸化炭素が噴射された可能性があるという。当時、現場には株木建設の責任者1人がおり、実際の作業は孫請け業者がしていたという。

③二酸化炭素を噴射するタイプの消火設備による同種の事故は昨年12月に名古屋市で、今年1月には東京都港区でも起き、作業員計3人が死亡した。相次ぐ事故を受け、総務省消防庁は1月下旬、消火設備の周辺を工事する際、専門性を持った消防設備士などを立ち合わせるよう注意喚起していた。

## 1. ■ アパート階段崩落、住人女性転落・死亡 腐食原因か 八王子毎日 2021年4月20日

<https://mainichi.jp/articles/20210420/k00/00m/040/299000c>

### 概要

①東京都八王子市南新町の3階建てアパートで17日、金属製の階段が崩れ落ち、階段を上っていた住人の50代女性が約2メートル下に転落し意識不明の重体という。その後死亡。

②崩れたのは同アパートの1階と2階をつなぐ階段の一部。17日午後2時20分ごろに女性が上っていた際、突然崩落し、階段ごと転落した。階段の踏み板は金属製だったが、腐食していた木製の側面部分が破断したことが原因とみられる。

## タワマン問題.....

## 5. ■ 恐ろしい…「タワマンを継いだ長男」が今さら後悔してるワケ GGO2021年4月29日

<https://gentosha-go.com/articles/-/33666>

### 概要

①証券会社に勤める30代後半の五味さん（仮名）タワマンに暮らしはじめたのは8年前のこと。相続で一室を受け継いだことがきっかけでした。

②「管理費と修繕積立金が結構高いんですね。築年数が結構経っていますから、そろそろ大規模修繕が始まるのかな。資産価値は下がる一方だし、このまま持ち家として住み続けていいのかどうか…。都心の一等地のタワマンならまだしも」

③“超高層マンションが登場した当初から問題視されてきたのは、維持修繕の問題である。超高層では足場を組めずゴンドラでの補修が中心となる。また、付帯するエレベーターや給排水システム、防災設備が高機能・高



額であるということも、維持修繕がコスト高となる。

#### 4. ■タワーマンション急増！その理由は？ 大岩楓 2021年4月

<https://fuelle.jp/archives/43416>

##### 概要

①マンション全体の販売数が減少する中でもタワーマンションの建築数が増加している理由は、投資目的の購入者が多いことにあります。中古になっても値崩れしにくく換金しやすいタワーマンションは、以前から不動産投資家には人気の高い物件です。

②最大の懸念材料として、近年増加傾向にある大きな自然災害が挙げられます。

また、コロナ禍の影響による完成の遅れや販売数の減少も大きな懸念材料となります。

#### 3. ■今世紀末にもタワマン寿命を迎える？撤去費用所有者負担榊淳司 2021年4月12日

[https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210412/ecn2104120001-s1.html?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210412/ecn2104120001-s1.html?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

##### 概要

①鉄筋コンクリート内の鉄がさびると、まずその容積が膨張する。そして周りを覆うコンクリート部分に亀裂を生じさせる。そこから雨水や空気が入り込んで酸化を加速度的に進行させる。

②鉄筋コンクリートの寿命はどれくらいなのか。

実は60年から100年超など諸説ある。というのも、まだ世の中には100年以上を経過した鉄筋コンクリート造の建物がほとんど存在しない。タワーマンションは、今世紀の終わりごろから順次寿命を迎え始める。

③現状、板状型のマンションの撤去費用は総額で戸当たり300万円から500万円あたりを目安としている。高層建築になればなるほど、養生などの諸経費がかさむ。タワマンだと、この3倍くらいはかかってしまう可能性がある。

④老朽化したタワマンの区分所有者に、1000万円前後の負担が可能だろうか。

そう考えれば、タワマンの出口は深刻だ。

#### 2. ■宇都宮市 タワマン所有者に倍の税率で通知、納付した人も 朝日 2021年4月10日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4B4HBDP48UUHB00K.html>

##### 概要

①宇都宮市は8日、タワーマンション1棟（237戸）の部屋を所有する229人に対し、誤って税率が2倍に計算された固定資産税の納税通知書を送ったと発表した。

8日現在、7人が誤った税額を納付し、市は過払い分を返還する。

②再開発地区の耐火高層住宅に適用される軽減税率0.7%が通常の1.4%で計算され、総額で約2090万円多く請求していた。今月1日に通知書を発送したところ、昨年度より納税額が高いと問い合わせがあり、誤りが分かった。

③市は課税プログラムの不具合が原因で適用されなかったと謝罪。

### 1. ■ 共用施設使わない高齢タワマン住人に管理費が高すぎる？ 廣田信子 2021年4月12日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12668113181.html>

#### 概要

- ①タワマンションに住んでいる高齢のご夫婦にとって、管理費が高すぎるのでは…という話が出ました。スポーツジム、プール、レストラン、展望ルーム等共用施設が充実し、ホテルライクが売りで造られています。
- ②管理費の内訳をみると、スポーツジム等の共用施設の運営費が大きいのです。まったく使用しない家族にとっては、何だか不公平に感じるのもわかります。
- ③共用施設が充実していることが売りでそれがマンション全体の価値を上げているとすると、使用する頻度に関わらず、その維持管理費用は、みんなで平等に負担する…という考え方は、そう簡単には変わらないと思います。
- ④やっぱり、高齢になってからタワマンションを購入する場合は、年金暮らしになっても、年々上がる管理費等の支払いに耐えられる人…というのが条件なんでしょうね。

**DX**.....

### 4. ■ マンション宅配ロボット、自らエレベータ呼び移動 読売 2021年4月5日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20210404-OYT1T50250/?from=smtnews>

#### 概要

- ①日本郵便は、宅配ロボットを活用してマンション内の各家庭に荷物を無人で届ける実証実験を行った。配達員の負担やコスト削減につながるとみて、3年以内の実用化を目指す。
- ②高さ76センチのロボットは最大10キログラムの荷物を載せられ、事前に登録した図面を基に自律走行できる。宅配の際は通信機能を通してマンション内のネットワークに接続し、エレベーターを自ら呼び出して上階へ移動。玄関前に着くと住民のスマートフォンなどに通知が届き、ロボットの上部が開いて荷物を受け取る仕組みだ。実験は、2月から千葉県習志野市内のマンションで行われ、3月23日に報道陣に初公開された。

### 3. ■ Amazon、オートロックマンション用「置き配」システム 白田勤哉 2021年2月25日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1308407.html>

#### 概要

- ①アマゾンジャパンは、マンションでの Amazon の荷物の受け取りの煩わしさを解消するためのシステム「Key for Business」を2月25日から導入開始する。Key for Business は、Amazon から委託を受けた配送業者や配送ドライバーが専用の配送アプリからマンションのオートロックを解除できる仕組みで、不在でも玄関等への置き配が可能になる。
- ②マンションのエントランスのドアまたはオートロックの装置と「Key for Business」デバイスを接続。配送ドライバーは、専用の配送アプリからオートロックを解除できるようになる。導入マンションに Amazon の荷物を持った配送ドライバーが到着すると、ロックの解除ができる。配送ドライバーがマンションに入館し、玄関への配達完了するとロック解除の期限が切れ、それ以降は同日でもマンションに入館できなくなる。

### 2. ■ Amazon、オートロックでも置き配可能「Key for Business」を導入 2021年4月8日

<https://ampmedia.jp/2021/04/08/amazon-key-for-business-2/>

## 概要

①Key for Business は、すでに米国などで先行導入されている Amazon の新サービスマンションのオーナーまたは管理会社の承認を予め受けている場合に限り、十分なセキュリティ体制による管理下で使用されるという。

②Amazon から委託された配送ドライバーが、届ける商品ごとにオートロック解除の認証を受けた専用配送アプリを使ってマンションのオートロックを解除し、商品を玄関前などまで配達することだ。

③置き配指定をしている場合であれば、インターホンでの対応をすることなく、また、留守中であっても、玄関前までの荷物の配達を受けることができる。

対面での受け取りを希望の場合でも、Key for Business を導入しているマンションであれば、インターホンの対応が玄関前の 1 回だけで済むというメリットもある同サービスがマンションに導入された後も、入居者がマンションに出入りする際の操作はこれまでと変わらないとのことだ。

④オートロック解除に関する情報については、オートロックの解錠時、配送ドライバーが持つ端末の画面にはロック解除のマークが表示されるだけで、解錠コードなど大切な情報は一切表示されない。そのため、ロック解除に関する情報を配送ドライバーが知ることはないという。

### 1. ■ 荷物届けてくて… 防犯カメラがとらえた配送業者の行動 神戸新聞 2027 年 4 月 7 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202104/0014219717.shtml>

#### 概要

①マンションの宅配ボックスに保管されていた荷物を勝手に持ち出し、自身が届ける荷物に入れ替えたとして、兵庫県警尼崎南署は 7 日、窃盗の疑いで大阪市住之江区の配送業の男（55）を逮捕した。「（自分が担当する荷物を）何としてでも届けたかった」と容疑を認めているという。

②2月23日午後2時40分ごろ、同県尼崎市内のマンション1階エントランスで、別の配送業者が配達し、宅配ボックスに保管されていた被害女性（19）所有のヘア 드라이ヤー（3千円相当）を盗んだ疑い。男が別の荷物を入れようとした際、ロックがかかっていない荷物入れの中に被害女性の荷物があり、自身が配達する荷物と取り換えたという

### マンションの近隣問題.....

### 2. ■ 緊急コールセンター ～分譲マンション特有のトラブル対応～2021 年 3 月 30 日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxwLtGsXCJglJjDWVLTWjkSntJNr>

#### 概要

①大和ハウスグループの大和ライフネクストの分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は、24時間 365 日受付している緊急コールセンターの受信状況について調査し、分譲マンションにおけるトラブル事例をレポートにまとめました。

②居住スペース内で漏水が発生した場合、その場で発生原因が専有部分か、共用部分かを判断することは難しく、発見者が取り急ぎ、当社の緊急コールセンターにお問い合わせいただくケースがほとんどです。

③分譲マンションでは

①原因調査（専有部分・共用部分共に②（共用部であれば）理事会の承認

③原因となる漏水箇所の補修④漏水の止水確認 ⑤内装などの復旧

のステップを踏む必要があります。

原因調査を実施し、原因が共用部だった場合管理組合の工事実施承認が必要です。そのため、完全な復旧までに多くの時間と労力がかかることを理解する必要があります。

④上記以外にも分譲マンションのコロナ禍における在宅時間の増加とトラブルの相関関係、時間軸や発生箇所などを調査することで、マンション内で起きたトラブルを多角的にレポートしています。

「緊急コールセンターの受信状況からみるマンショントラブル」

[https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/Report\\_023.html](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/Report_023.html)

#### 1. ■お隣がベランダでタバコ…36歳女性「緊急事態宣言中の地獄」 2021年4月29日

<https://gentosha-go.com/articles/-/33683>

概要

①コロナ感染拡大の影響により在宅時間が増える中、マンションやアパートではタバコに関するトラブルが深刻化しています。太田垣章子氏

②家族に迷惑がかからないようにベランダでタバコを吸うことで、近隣住民から「匂いが洗濯物についてしまう」「部屋の中にタバコの匂いが入ってくる」「臭い」といったクレームが相次いだのです。それではと換気扇の下で吸っても、その煙は外に出され、最終的には近隣の開けている窓から室内に入ってしまう。

結局クレームが収まることはありませんでした。

③「仕方ないから駐車場の近くに灰皿というか、缶を置いたんですよ。そしたらこれがまた文句の対象になってしまって。エントランス近くで小さなお子さんが遊んだりしているのですが、外でもタバコの煙が臭いと言われてしまって。しかも問題は、これだけではありません。野外に置いた灰皿にしている缶等を、誰が掃除するのかという問題が浮上しているのです。結局この物件では、喫煙者たちが交替で缶の片付けをするということで一件落ち着いた。

④選択肢は①室内で窓を閉め切って吸う、②バルコニーで吸って、近隣からのクレームを受ける、③物件から離れた場所まで行って吸う、④禁煙する、と限られてしまいます。

⑤しばらくして季節的に寒くなってきて窓を閉めるようになり、タバコのトラブルは沈静化しました。理絵さん一家も引っ越しをせずいます。ホッと一息ですが、安部さんは今から春が怖いと言います。コロナが収まらない限り、窓を開ける時期にはまたタバコのトラブルが再燃してしまうでしょう。

欠陥マンション問題.....

#### 4. ■マンション傾斜問題 所有者「解消への費用負担は困難」 産経 2021年4月28日

[https://www.sankei.com/smp/life/news/210428/lif2104280012-s1.html?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/smp/life/news/210428/lif2104280012-s1.html?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

概要

①大阪市城東区の住宅密集地で、傾斜した賃貸マンションの倒壊リスクが長年放置されている問題で、建物を所有する大阪市内の業者の男性が、4月中旬にかけて産経新聞の取材に複数回応じ、傾きの解消費用を負担するのは困難であることを明らかにした。歴代の所有者にも費用の負担を求めたいという。

②昭和61年新築の2棟の賃貸マンションが「ハの字」形に傾斜し南北で互いに接触。建築調査の専門機関が実施した平成25年の調査によると、南側の建物屋上では横幅1メートルの水平面に対する勾配の高

さが垂直方向で最大 15・6 ミリに達する。建物がふぞろいに沈み込む不同沈下が発生している可能性が高く、倒壊リスクもあるとされる。

③現在南側を所有する業者は、25年7月に大阪市内の不動産会社から購入。その後いったん別会社に売却したが、所有権が戻っている。この不動産会社は「(25年7月の)売却の際に事前に傾斜を説明した」としたが、業者の男性は「手続きは不動産仲介業者や代理人に任せていた。傾斜を知ったのは購入後だった」と説明。さらに「建物の傾きを直す資金がない。傾きを把握しながら転売した歴代所有者にも責任があり、負担を求めたい」としている。

④新築時から25年以上にわたり建物を所有していた兵庫県加古川市内の工務店は、傾斜について「現況を把握していない。原因が何なのか分からない」としている。

### 3. ■傾斜マンション 石綿使用形跡ありも書類には「使用無し」産経 2021年4月28日

[https://www.sankei.com/smp/life/news/210428/lif2104280062-s1.html?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/smp/life/news/210428/lif2104280062-s1.html?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①大阪市城東区の賃貸マンション2棟が「ハの字」形に傾いている問題で、傾斜が大きい南側の建物は新築時に内部の鉄骨にアスベスト(石綿)が吹き付けられた形跡があるのに、平成31年の売買契約書類には「使用無し」と記載されていることが28日、産経新聞の調べで分かった。

②昨年1月に建物内部を調査した建築の専門機関の報告書は、耐火性を高めるための石綿が昭和61年4月の新築時に鉄骨部分に吹き付けられた可能性を指摘。建物を設計した事務所も「(石綿をはりや床に使用する)と当時書面に残していた。

③ところが、平成31年1月の売買契約の際の重要事項説明書には、新築後の昭和61年12月に石綿の使用がないことを確認した、と記されている。この建物の所有者は新築後に4回変わった。新築時の所有者から平成24年3月に購入し25年7月まで所有した不動産会社は、取材に対し「石綿使用については『不明』との引き継ぎがあり、転売先にもその旨を説明した」と話している。

④1級建築士でもある福島敏夫弁護士は、故意に虚偽記載をしたのであれば損害賠償請求権が発生する可能性があるとは指摘。「経緯をどれだけ明らかにできるかがポイントだ」と話している。

### 2. ■西松建、施工マンションに不備 特別損失90億円 時事 2021年04月19日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2021041900373&g=eco>

#### 概要

①値西松建設は19日手掛けた東京都内のマンションに施工不備が判明したと発表。2021年3月期の連結決算に補修費用などとして90億円の特別損失を計上する。

②19年3月に完成、引き渡し済みで、所有者の個人資産となっているため、不備の詳細は開示しないとしている。

### 1. ■傾きマンション”建て替え 20億円 業者側全額負担 工期約22カ月 2021年4月8日

<https://www.tnc.co.jp/sp/news/articles/NID2021040810102>

## 概要

① J R九州などが販売し、傾きなどの欠陥が判明した福岡市のマンションの建て替え工事費用が、約 20 億円に上る見通しだとわかりました。3分の2を若築建設が、残りの3分の1をJ R九州の子会社「九鉄工業」が負担する。建て替えに伴う住民の引っ越し費用なども含まれています。

②工事は4月1日に始まり、工期は約22カ月を見込んでいます。

## 地震とマンション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 1. ■最後の1棟5月から解体 熊本市全壊判定マンション 熊本日日 2021年4月14日

<https://this.kiji.is/754893056431259648>

#### 概要

① 2016年4月の熊本地震で被災し、熊本市が全壊と判定した市内のマンション17団地のうち、建て替えや修理などの方針が唯一決まっていなかった東区の物件1棟が5月から解体されることが13日、分かった。8月中に完了予定。

②地上10階建てで、戸数は約70。地震では基礎くいの一部が折れ、建物がわずかに傾いたまま複数の世帯が生活を続けていた。管理組合は17年1月、修理による存続を決議したものの、工事を受注した業者の経営難などで復旧が難航。解体を含めた検討もなされたが、所有者全体の合意形成が遅れていた。

③管理組合は今年1月までに、一部所有者の権利を買い取るなどして整理。建て替えや修理には9億～14億円で多額の費用がかかるため、解体して敷地を売却することで他の所有者と合意した。入居を続けていた複数世帯は、今年3月末までに市営住宅などに転居したという。

④公費解体の申請を17年12月に締め切った後も危険なマンションが残り、所有者の合意形成を促す必要があると判断した熊本市は20年4月、解体費の9割を補助する独自の制度を設定。今回の解体が決まったマンションへの適用を決めた。

⑤折田泰宏弁護士（京都市）の話 全壊したマンションに住民が住み続けることに違法性はない。万が一、倒壊などで周辺に被害が生じた時点で管理組合などの責任が生じる。支援に至る過程は今後の参考になるだろう。

## 災害とマンション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 3. ■横浜市 防災マンション認定 台風豪雨地震備え星印評価 東京 2021年4月11日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/97365>

#### 概要

①横浜市は、台風や豪雨時の風水害、地震への対策を講じたマンションの評価制度を今秋から導入する。耐震設備などのハード面と防災訓練に象徴されるソフト面を、それぞれ三段階の星印で評価する。災害に備えるマンション管理組合を支援し、防災力が強い都市を目指す。仙台市や大阪市が同様の制度を導入している。

②制度の名称は「地域防災力向上マンション認定制度（仮称）」。既存、新設マンションともに対象とする。2019年の台風19号で川崎市のタワーマンションの地下設備が浸水し、全棟の停電で居住者が困窮した事例や、横浜市の世帯の六割がマンションを含む共同住宅で暮らす現状を踏まえた。

③星一つだと「災害時にマンション単体で自立が可能」と位置付ける。

ハード面は、現行の耐震基準や耐火性を満たし、洪水に備えた止水板設置などの浸水対策、防災備蓄庫を備えていることが条件。ソフト面は、自主防災組織や防災マニュアルを求めている。

④星二つ以上は「地域と連携するマンション」に分類。

ハード面は、地域の一時避難場所や地域共用の防災備蓄庫が敷地内にあることなど四条件ある。ソフト面は、地域との防災訓練実施を含む三条件とした。それぞれ一つでも満たせば星二つ、全部満たせば星三つにカウントする。

⑤市は認定マンションをホームページで公開するほか、認定プレートを交付する。

防災アドバイザーを管理組合に派遣したり、備蓄庫など防災設備を整備する際は容積率を緩和したりすることも想定している。制度創設後、管理組合から申請を受け付け、毎年五棟程度を認定する予定。

## 2. ■ 50 代の半数が「自宅マンションの避難経路を把握」 2021 年 4 月 30 日

<https://sirabee.com/2021/04/30/20162563515/>

### 概要

①しらべえ編集部では、全国 10～60 代のマンションに住んだことがある男女 820 名を対象に調査結果、全体の 41.6%が「自宅マンションの避難経路などについて知っている」と回答した。多くの年代で男性の割合が高くなっている。

②東日本大震災から、防災意識が高くなった人も。「今のマンションに引っ越すときに、まずは避難経路を確認するようにした。これだけ用心するようになったのは、東日本大震災の影響が大きい」（50 代・男性）

③「近所の避難所は知っているのに、マンションの避難経路はよくわかっていない。まずは、マンションから避難することが大切なのに」（40 代・女性）

## 1. ■ 三菱地所レジデンス オンライン使った大規模防災訓練 700 戸超参加 2021 年 4 月

<https://htonline.sohjusha.co.jp/617-079/>

### 概要

①三菱地所レジデンスが分譲したマンション「ザ・パークハウス 津田沼奏の杜」（721 戸）では 2015 年 3 月から防災訓練を開始。その後、同エリアの三菱地所レジデンス分譲マンションに広がり、奏の杜パートナーズの協力を経て、周辺の戸建や他社分譲マンションも対象となり現在は約 2300 世帯に広がっている。

②今回は、新型コロナウイルスの感染拡大の防止を考慮し、オンラインを活用しながら防災訓練を実施した。前回の訓練では 1200 を超える世帯が参加。この日も、約 1200 世帯が防災訓練に加わった。

③防災訓練は 3 月 14 日午前 9 時、震度 6 弱の地震が発生したと想定し、始まった。マンションの管理室から「地震が発生。各自自宅内にとどまり安全を確保してください」と各住戸に放送が流れた。その後、マンション内に「災害対策本部」を立ち上げた。メンバーはマンション管理組合の役員ら有志。居住者の安否確認に当たった。

④このエリアでは、大規模災害が発生したら、マンションの場合は玄関ドアにステッカーを貼り、戸建の場合はフラッグを家の前に掲げ、居住者それぞれが周囲に安否を知らせるようにしている。マンションの玄関ドアに貼る安否確認カードには「OK」、「救助求む」と記載。万が一、怪我をしている場合には「救助求む」をドアに貼り、助けを求める。張り出しがない場合は、応答確認などを行う。

オンラインでは、安否確認カードの張り出しを確認する有志の姿が映し出されるなど、普段住民が知ることので

きない運営側の動きを確認することができた。

⑤「家族で学ぶ備蓄と共助」をテーマにワークショップも行われた。三菱地所グループが開発した防災ツール「そなえるカルタ」と「そなえるドリル」を活用し、東日本大震災や水害の体験談から学んだ「自宅の備え」や、エリアで助け合う「共助の大切さ」について参加者は考えた。

## 販売動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 10 ■ 史上最高「1 部屋 67 億円」のマンションが誕生 買うのは誰？新潮 2021 年 4 月 1 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2021/04050556/?all=1>

#### 概要

①新築マンションのパンフレットが配布されたのは 3 月中旬のことである。枚数は全部で 400 枚程度。配布先は上場会社のオーナー社長など限られた相手だけだ。

値段が〈303・27 平方メートル 17 億 500 万円〉である。一番高い部屋は 67 億 6 千万円にものぼるといふ。広さは約 627 平方メートルである。

②「このマンションは『マーク表参道 ONE』といってラフォーレ原宿のすぐ裏手に建設中です。もともと日銀の寮だった約 2400 平方メートルの敷地を、ブライダル事業を展開するツカダ・グローバル HD が買取り、さらに転売されていたのです」

正体は「BPEA リアルエステート」という外資系ファンドの不動産部門だ。

マンションは地上 4 階、地下 1 階で竣工は今年の 8 月。坪単価にして約 3500 万円「産油国の大使公邸や、ハイテク系外資の日本支社長の専用宅としてなら需要がある。売る時も値下がりリスクは低いので、資産として保有する目的なら悪くありません」

### 9. ■ 「1 部屋 67 億円」表参道の超高級マンションが話題、税金も高額？ 2021 年 04 月 18 日

[https://www.zeiri4.com/c\\_1076/c\\_1078/n\\_987/](https://www.zeiri4.com/c_1076/c_1078/n_987/)

#### 概要

①「MARQ OMOTESANDO ONE（マーク表参道ワン）」。場所は東京メトロ明治神宮前駅近くで、一番高い部屋は広さは約 627 平方メートルで 67 億 6 千万円になるという。

これだけの超高級マンションを購入した場合、税金はどのくらいかかるか。

②「不動産を所有していると、毎年①固定資産税②都市計画税がかかります。また、これとは別に購入時の税金として③登録免許税④不動産取得税がかかります。

①②④は総務省の定める固定資産評価基準に基づき、課税当局、23 区の場合は都税事務所が固定資産税評価額を求め、これに一定の調整や特例の適用、税率を乗じる等の計算を施し税額を算出します」概算すると、土地・建物とも新築時点で 100 万円台後半程度/年ずつと推定されます。

③固定資産税評価額や相続税財産評価基準での評価額は、区分マンションであっても持分割合考慮後の『土地価格に基づく税額に建物価格に基づく税額を加算する』形態で、市場価格より税務上の評価額はかなり低い事が通常です。だから、固定資産税や都市計画税も 67 億円に比べて格段に少額となる。

### 8. ■ 区分マンション価格上昇、史上最高金額を更新 楽待編集部 2021 年 4 月 16 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/276057>



## 概要

①調査期間：2021年1月1日～同年3月31日、対象：期間中に「楽待」に新規掲載された全国の物件）続きは会員の方のみお読みいただけます。

## 7. ■マンションの購入理由において「資産性」は最上位 週間ダイヤモンド 2021年4月

<https://diamond.jp/articles/-/269159>

### 概要

①メジャーセブン（大手不動産会社7社が共同で運営する新築マンション検索サイト）の調査では、「資産性」はマンションの購入理由において4年連続1位だ。

物件検索サイトの「こだわり検索」の、うまい使い方を教えよう。

②【価格】は高い方が都心に近い物件なので、価格が高い方が資産性はある。

【間取り】は3LDKが最も資産性がある。

【専有面積】は70平方メートル台から離れるほど、資産性は落ちる。

【駅徒歩】は近いに越したことはない。マンションにとって最も大事なものは周辺環境ではなく、アクセスである。

③タワー物件は眺望が売りで、その価値はマンションの最大の特徴になり得る。

タワーの特徴の一つとして、【ワイドスパン】がある。タワー以外の物件は、南面を全住戸で取り合っていた。だからこそ、開口部は狭くなりがちだった。しかし、タワーは四方に開口部があり、ワイドスパンになり、北向きでも眺望が良ければ資産価値は高くなる。特に、新築から中古になるときに、価格が上がるが多かった。それは、新築の際は価格表で全住戸を比較するので、相対的に南向きを高くしがちだが、中古になると同一物件内で比較はしにくく、内覧のときに眺望が重視されるからである。その意味で、タワーでは南向きはあまり重要でないが、通常のマンションなら南向きが重視される。

④資産価値を維持しやすいのは、【ルーフバルコニー付】【角部屋】【天井高2.6M以上】

建築基準法で高さ規制があるため、階高は低くしがちになる。45m規制の立地が多いからこそ、14階建てのマンションが多いのだ。この階高を低くして、無理やり15階にする物件はかなり貧相になる。

⑤【和室あり】は今どきはやらないし、【性能評価書取得】は戸建てでは意味があるが、マンションでは意味があまりない。【専用庭付】は1階住戸に付くケースが多いが、マンションの1階住戸はセキュリティが弱いので、そもそも人気がない【床暖房】は最近20年のマンションには90%は付いているので、付いていないとネガティブに働く。

⑥最も利用頻度がある共用施設は、駐車場だ。

【100%駐車場】は敷地が広く、自走式で出し入れできる。機械式と違い、メンテコストが少なく済むが、ランニングコストが安くなるだけで、資産価値には影響を与えない。

⑦【フロントサービス】【24時間有人管理】【共有施設】などはその分、管理費が高くなる。管理は住んでからでないと、その良さはわからないので、売買時に価格に影響することはほぼない。

⑧マンションは画一的な商品だ。70平方メートル・3LDKが多いからこそ、立地が最も重要であり、商品企画は最大公約数的になりがちである。だからこそ、需給バランスがひっ迫する要件でもない限り、価格に影響することはない。

資産性は、売却時に購入してくれる人の好みなので、これと自分の好みのバランスを取るのが賢い選択の仕方だ。不動産コンサルタント 沖 有人

## 6. ■ マンション管理センターパンフ「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」

[https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2021/03/2021\\_kaumae-chishiki.pdf](https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2021/03/2021_kaumae-chishiki.pdf)

## 5. ■ マンション売却動機検証』コロナによる「移住」ニーズ 2021年4月22日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000015.000013438.html>

### 概要

①マンションリサーチが運営するマンション売却一括査定サービス「マンションナビ」を利用したユーザーのマンション売却理由を調査しました。

### ②1. 転勤／住み替え

2019年から2020年にかけて増加しているのは「50代」と「60代以上」のみ。逆に「～30代」「40代」は減少しています。

### 2. 金銭的な理由

2020年に金銭的な理由によってマンションを売却したいというニーズが増加したのは「60代以上」のみという結果に。逆に、その他の「～30代」「40代」「50代」はコロナ禍で微減となっています。

### 3. 資産整理／財産分与

2019年から2020年にかけての推移をみると「～30代」「40代」はほぼ横ばい。

「50代」は大きく減少。それに対して「60代以上」のみが大幅に増加。資産整理や財産分与に伴うマンション売却とは、すなわち相続や離婚などが発生、あるいは将来の相続に備えている状況だと考えられます。

③「東京都」に限定した推移のグラフ(グラフ2)。全国で見られたことがより顕著に「40代まで」の若年層はコロナ禍で住み替えによるマンション売却ニーズが減少。「50代」「60代以上」のニーズは高まった。

④債務者の中には、各金融機関のコロナ禍での特別対応によって返済方法の変更や猶予などを受けられたことで、マンション売却に至らずに月々の返済負担を軽減できた方も一定数いるものと見られます。

## 4. ■ 「出せば売れる」首都圏マンション、人気ない郊外物件までも 読売 2021年4月19日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20210419-OYT1T50202/?from=smtnews>

### 概要

①不動産経済研究所は19日、2020年度の首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）のマンション発売戸数が前年度比1.7%増の2万9032戸だったと発表。

前年度まで売れ行きが鈍かった郊外物件が「出せば売れる」状況となり23区以外の東京都下は27.2%増の3122戸、千葉県は59.7%増の4683戸と大幅に伸びた。

②1戸当たりの平均価格は1.0%減の5994万円で、東京23区（7564万円）、神奈川県（5513万円）、埼玉県（4571万円）、千葉県（4404万円）で上昇した

③新築物件が発売月に売れた割合を示す初月契約率は6.6ポイント高い67.9%で、売れ行きの好不調の目安となる70%に近付いた。21年度の売れ行きは好調で、マンション価格は当面、高止まりする見込みという。

### 3. ■首都圏の「中古マンション相場」が一段と上昇する兆し？ 山下和之 2021年4月14日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4239/>

#### 概要

- ①首都圏の中古マンションが売れています。月間の成約件数は3,000件台の高い水準で、しかも成約価格は上がり続けています。
- ②コロナ禍以前の成約価格は3,500万円前後で推移していたのが、2020年4月、5月は3,200万円台に下がったものの、6月には再び3,500万円台に戻し、21年2月には3,775万円とコロナ禍以前の水準を凌駕するレベルに上がっています。
- ③著者は、新築と中古の価格差が依然として大きいこと、マンション購入を考える人は、コロナ禍でも比較的収入が安定している人たちが多くいることなどを考え合わせると、新規登録価格に続いて成約価格も上がる可能性のほうが高いだろうと見ています。

### 2. ■無料で口コミやAI適正価格診断見られる「マンションレビュー」2021年4月7日

<https://gigazine.net/news/20210407-mansion-review/>

#### 概要

- ①全国14万件以上の分譲マンション情報や入居者からの口コミなどを網羅した「マンションレビュー」を使うと、売買価格の推移や人工知能(AI)がビッグデータから導き出した適正価格、実際に住んでいる人の生の声をはじめとする、さまざま量の物件データを無料で見ることが可能です。

<https://www.mansion-review.jp/>

- ②マンションレビューの特徴として、「マンション偏差値」や「マンション価格騰落率」のランキングから物件を見つけることができるという点が挙げられます。

物件データから総合的に算定した偏差値が高いマンションのランキングと、それらの物件の「駅距離」「築年数」「共有部分」「ブランド力」のチャートを見ることが可能です。

また、「騰落率ランキング」をクリックすると……

なぜそんなに価格が上がっているか気になったので、「シティタワー品川」をクリックして物件の詳細な情報を見てみることにしました。

「口コミ」をクリックします。口コミを閲覧するには自分から口コミを投稿しなければならないことが分かりました。

「メリット」と「デメリット」はそれぞれ20文字以上(総合レビューは100文字以上)の文章を書かなければ投稿できません。また、客観性や公平性を欠く投稿は投稿マナーで禁止されており、ユーザーから不適切な口コミの削除を依頼する仕組みもあるので、「口コミを見たい人が低品質な口コミを投稿する」といったことはできないようになっていると感じました。

- ③シティタワー品川の相場を見てみるとこんな感じ。過去の売買データなどのビッグデータから、マンションレビューのAIが算定した相場は「7201万円」とのこと。

実際に売り出されているシティタワー品川の部屋は「9600万円」

- ④各条件を組み合わせた場合の平均価格も割り出すことができます。例えば、上記の各項目の中で一番価格が安かった「1～9階」「2LDK」「北向き」という条件を組み合わせると、価格は6222万円でした。一方、一番価格が高くなる「36階～43階」「4LDK」「東向き」といった条件をそろえると、価格は7049万円。

- ⑤「将来価格予測」を使ってみます。これは、不動産価格が景気と連動していることを利用して、日経平均株

価の予想額から物件の価格を割り出すというもの。

前述の推定相場価格の「7201 万円」の 1 年後の価格は「7235～7606 万円」

⑥「LINE・電話相談」をクリックすると……

### 1. ■プロも驚いた…「コインランドリー付き」のマンション人気急上昇しているワケ

[https://gendai.ismedia.jp/articles/-/82133?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=app](https://gendai.ismedia.jp/articles/-/82133?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=app)

概要

①1 度目の緊急事態宣言時は、モデルルームの閉鎖や、営業停止をする仲介業者も多かったが、2 度目の際は感染症対策を行なったうえで、営業を続けるモデルルームや仲介業者が多かった。中古物件においても、昨年は内見を断るオーナーもいたそうだが、今年に入ってからはそのような話は聞こえてこない。

②コロナ禍では、4 つのような特徴を持つ物件に人気が集まっている。

- ・玄関前に簡易洗面台が置ける、土間を広く上着を持ち込まない間取り
- ・洗濯・高温乾燥できるコインランドリーがある
- ・DEN やサービスルームなど、テレワーク部屋として使える間取りがある
- ・「コワーキングスペース」や「会議室スペース」などの共用施設がある

廣田信子……………

### 6. ■修繕積立金をリバースモーゲージで前払いできる？ 廣田信子 2021 年 4 月

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxwLtGsWGRKtvpFDCVddNscqISfn>

概要

①この 4 月から住宅金融支援機構では、高経年マンションの区分所有者向けの新たな分所有者に融資し、死亡後に自宅を売却して返済するリバースモーゲージによるものです。

②この制度には、下記の特徴があります。

- ・融資金を修繕積立金の前払い金として管理組合が一括して代理受領すること
- ・融資金は修繕積立金のみで充当すること
- ・充当された修繕積立金は、共用部分リフォーム工事のために使用すること
- ・当該マンションから退去等に伴い融資金を完済した場合も、充当された修繕積立金は管理組合から返還されないこと

③区分所有者向けの融資というものの、実際は、融資金を受け取る管理組合による検討と合意が不可欠となります。融資金を修繕積立金として管理組合が一括受領できるよう、管理規約の改正も必要になります。

④この制度のメリットとしては、区分所有者は、改良工事の恩恵を受けつつ、修繕積立金の負担を抑えられること。これは、年金暮らしの高齢の方には大きな利点です。

⑤修繕積立金の滞納の心配がなくなるというメリットがあります。一番の特徴は、区分所有者が死亡前に売却等で退去した場合も先払いした修繕積立金は返却されないことです。

### 5. ■頑強に造られているのに耐震性不足なんて納得がいかない 廣田信子 2021 年 4 月 8 日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxwLtQPxCgWBWdhczfQkrmRkMLjv>

## 概要

①旧耐震基準で造られたマンションの理事長より、相談がありました。実施した耐震診断（簡易診断）の結果に愕然とした…と。大手ゼネコンが、国の基準より大幅に安全性を見た基準で強固に造っているという触れ込みのマンション。それなのに、耐震性不足がかなり不足しているという結果に納得がいかない。

### 4. ■「固く」「しなやかに」というから耐震性はわかりにくい 廣田信子 2017年4月20日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12267270575.html>

## 概要

①大地震のたびに、耐震性そのものの考え方変わり、建築基準が変わること、そして、耐震性の確保の仕方にも、いろいろな考え方がある、設計者によってかなり違ったものになること、ですから、新耐震基準による建物でも、構造スリットを設けているものと、設けていないものがあること、耐震診断にもいろいろな手法があり、国のマニュアルも変わっていくこと、そういったことが、非常に「耐震性」というものを、分りにくくしているのだと改めてわかりました。

②固い建物にして地震に強くするという考え方と、しなやかな構造にして壊れにくくするという考え方が、ミックスされているところが、理解が難しい部分だったと感じました。

「剛構造」とは、「外力に対して変形などを防ぐために強固にした構造」のこと

「柔構造」とは、「柱・梁などの材を小さくしたり、スパンを大きくしたりして、構造物の振動周期を長くし、構造物に作用する地震力を小さくしようとするもの」と説明されています。

③昭和初期、建築界において「柔剛論争」というものがありました。

東京帝国大学の「剛構造」支持派と、「建築物は柳のように柔らかく造るべし」とする海軍省の技師との間で繰り広げられた論争が有名です。

日本最初の超高層建築物「霞ヶ関ビル（1968年）」は、鉄骨造の「柔構造」です。

今の耐震設計の考え方は、どちらの考え方も取り入れ、そのバランスをとるということだと思います。

### 3. ■耐震診断の「納得がいかない」を一步進めて 廣田信子 2017年4月21日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12267558254.html>

## 概要

①耐震スリットは、短柱対策として柱と腰壁や垂れ壁の間に入れるというだけでなく、柱全体に取りつく袖壁と柱の間や、梁と垂れ壁の間に水平に入れることがあると知りました。

②旧耐震基準の時代に、「剛構造」として基準を大きく上回ってしっかり造られているはず建物が、 $I_s$  値が0.6未満だから耐震性が不足している、と言われても納得がいかない高経年マンションの理事さんたちの思いです。

③現在の耐震基準（1981年改正）では、大地震時に必要な「保有水平耐力」（建物が地震による水平方向の力に対して対応する強さ）を建物が保有しているかを検討するという規定です。

耐震診断では建物の強度や粘りに加え、その形状や経年状況を考慮した耐震指標 =  $I_s$  値を計算して判断します。この  $I_s$  値が0.6未満かどうかということが、非常に重い意味をもって受け止められます。

④数年前の診断で、 $I_s$  値が不足していると言われても今、診断をし直すと、数値が変わって基準を満たす可能性もあるといえます。

統計の数字ではなく、個別で見れば、旧耐震基準のものでもほとんど損傷がなかった、新耐震基準でも被害が大きかった…ということもあるのです。

## 2. ■マンション管理適正評価制度の仮評価の結果は… 廣田信子 2021年4月16日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12668852632.html>

概要

①昨年3月に「マンション管理適正評価研究会」が取りまとめたがとりまとめた評価基準（案）は次の5項目です。

### ②● 評価項目と配点

#### 1. 管理組合体制関係（20点）

・管理者の設置・総会の開催、議事録の作成・規約の整備状況

#### 2. 管理組合収支関係（40点）

・管理費会計の収支・修繕積立金会計の収支・滞納管理費等への対策  
・修繕に関する資金計画の状況

#### 3. 建築・設備関係（20点）

・法定点検の実施・長期修繕計画書の有無・修繕履歴の保管

#### 4. 耐震診断関係（10点）

・耐震診断の実施の有無・耐震診断結果、改修計画の予定の有無

#### 5. 生活関係（10点）

・設備等異常時の緊急対応・消防訓練の実施・防災マニュアル等の整備状況

### ③● 評価ランク

S：特に秀でた管理状態 90～100点

A：適切な管理状態である 70～89点

B：管理状態の一部に問題あり 50～69点

C：管理状態に問題あり 20～49点

D：管理不全の恐れがある 0～19点

④仮評価の調査は、令和2年4月～12月にかけてアンケート形式で実施された

回答会員社数は142社（会員社数358社のうち）、

回答総数は70,107棟（受託棟数118,386棟のうち）。

集計対象数は63,969棟（三大都市圏50,765棟、その他地域13,204棟）。

⑤結果は、

S：10.5%（6,714棟）

A：54.6%（34,921棟）

B：27.3%（17,482棟）

C：7.1%（4,549棟）

D：0.5%（303棟）

⑥Sランクは、築浅のマンションほどSランクの割合が高い傾向がありました。

1979年以前：2.2%

- 80～90年 : 10.9%
- 91～2000年 : 24.5%
- 01～10年 : 31.8%
- 11年以降 : 30.7%

## 1. ■ マンションの評価制度がいろいろあってわからない？ 廣田信子 2021年4月13日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12668281086.html>

### 概要

①日本マンション管理士会連合会（日管連）が行っている「マンション管理適正化診断サービス」というのがあります。管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴などマンションの管理状況全般を調査し、診断レポートを提供するというものです。

②この診断結果がよければ、日新火災海上保険（株）のマンション共用部分用火災保険が割引になる。診断費用は、日新火災海上保険（株）が負担するので、管理組合には負担がありませんし、診断を受けたからといって、日新火災海上保険（株）の保険に加入する義務はありません。

③診断結果に応じて「S・A・B」の評価が付けられるようになり「S評価」マンションには、日管連より「S評価ステッカー」を発行されています。

④国の評価基準と言うのは、マンション管理適正化法改正によって国に義務付けられた「基本方針」の中にある管理計画認定制度における認定基準のことです。

パブリックコメントを実施し、6月告示を目指しています。

以前より、マンション管理業協会で、マンション管理適正評価制度が検討されており、近々の創設を目指しています。この両者がどう違うのか…というと、管理計画認定制度では、認定基準に合致して認定されるか、されないか、というどちらかになるのに対し、マンション管理適正評価制度では、マンションにSからDまでのランク付けを行う。

⑤しかし、それぞれの検討会には、関係者が委員として入っていますので、「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」は、何らかの連携がとられると思われます。

⑥いろいろあるのは、輪番制の役員さんには複雑過ぎるよね…というのが正直な感想です。

## 団地再生.....

## 2. ■ 創造の連鎖は、URの新しい街づくりモデルへ フォーブス 2021年4月16日

<https://forbesjapan.com/articles/detail/40202>

### 概要

①URの団地は現在、全国で約72万戸。UR理事長の中島正弘は言う。

団地を使って新しい未来社会を再生することをやらなければならないと感じていました。横浜市『洋光台』団地もそのひとつでした」

この大きな課題にURが望みを託したのは世界的な著名建築家である隈研吾だった。

2011年、プロジェクトの起点となる有識者会議の座長を依頼した。2011年、アドバイザー会議で隈は佐藤可士和に声をかけ、2015年プロジェクトが動き始める。

②洋光台団地は、昭和40年代に建設され、広大な面積に約80の住棟、かつては500人以上の小学生

がいた時期もあったという。隈いわく、6、70年代の団地は「整然と並ぶのではなく微妙な角度のズレ」があり、その配置から広い間隔が保たれ、ゆるい印象を生む。「こういうゆるさを持った空間に住むことは、とても豊かなこと」（隈）というこの団地も、50年以上が経過し、老朽化と住人の減少という課題に直面していた。

③「これだけ集まって住んでいるということをどう価値化したらいいんだろうと最初に考えて、そこから『集まって住むパワー』をコンセプトにと考えたのです」

住人がひとつのエリアに集まることで、大きな空間が手に入り、コミュニティが生まれるということなんです。世界的にもこれだけ集まって住んでいる集合住宅はない。再生には、ここを強みにしようという発想ですね」

④「シェア、クラウド」という言葉を掲げた。

集まって住み、大きなコミュニティになるからこそシェアできるものがある。この考えを形にするため、可土和は新たなプロジェクト推進の手法として、オープンイノベーション方式を採用。「トーキング」という仕組みを作り、さまざまな分野の有識者や地域の人たちとのワークショップを重ね、アイデアを持つ人々の発想を団地の文化に取り入れた。

イノベーションは違った価値観が集まって生まれるものだからだ。

⑤住人たちとのワークショップやアンケートから図書館が欲しいという声に応え、幅にライブラリーの構築を依頼したのだ。

「今まで、ライブラリーの価値は蔵書の数とイコールでした。それが、デジタル化の中で大量の本を目にする世の中になり、リアルな本は個人の選択の結果になっています。で、あれば洋光台にある本は、量ではなく、手の届く数、ライフスタイルに合った内容にし、外に持ち出せるようにすべきと考えました。部屋だけでなく、パブリックな場所に居場所を作って、そういう場所もライブラリーにしてしまうというものです」

⑥「バスケットにある名札には3冊を示唆するテーマが書かれてあり、ちょっと興味あるなと思ったら、そのまま公園に持ち出してシートを敷いて読んでみる。本に向き合うというより、偶然出くわすセレンディピティも重要です」セレクトされた本がバスケットに入っている

⑦店舗が入る棟の2階エリアには、住民と地域の共有スペース「CC ラボ」と呼ばれるスペースを設置。住民による文化的な活動や、コワーキングスペースの試行も行われる。地域の情報を発信する「まちまど」というスペースでは、このCC ラボの予約状況を確認できる。自分の部屋や住棟だけではできなかった広がり促す仕組みを可土和いわく「クラウドサービスのよう」に使う。

⑧「個を離れてみんな、という共有のもと、たとえば傘の共有などのちょっとしたことや、セキュリティも個人で行うより団地全体で考えた方が確かなものになったりする。クラウド的な発想が落とし込まれたことは、大きな可能性だと思います」

⑨UR 理事長の中島。建物自体は100年持つ水準です。しかし、活力ある地域であり続けるためにどうすればいいか、今回はその大きな課題を解決するためのひとつの〈仕組み〉となりました」

⑩仕組みとは可土和の言う「プロジェクトをデザインしオープンイノベーション化した」ことだ。UR が持つ物件には、老朽化と住民減少の課題を持つ場所が多くある。無印良品とのコラボレーションで内装を一変させた例も記憶に新しいが、今回のように団地全体を生き返らせる取り組みは無かった。団地だからこそ可能な「集まって住むパワー」によって住民の笑顔を産んだこの仕組みは、日本全体にある地域の活性化に流用できる取り組みではないだろうか。



### 1. ■麻生台団地 入居 50 年 高齢世帯「見守り」構築へ townnews.2021 年 4 月 23 日号

<https://www.townnews.co.jp/0205/2021/04/23/571470.html>

#### 概要

①川崎市麻生区内にある現存する団地の中で、最も古い歴史を持つ「麻生台団地」。

1970年から71年にかけて入居が開始され、今年で50年が経過した。初期入居の住民が今なお多く、独居、高齢化が進む中で、新しい世代が入居するなど、住民同士の交流を模索する。その現状を同団地自治会の照沼妙子会長に話を聞いた。

②UR都市機構によって23棟947世帯の分譲マンションとして1970年に完成した麻生台団地。それより前に、百合丘団地が建てられていたが、形態は賃貸。

分譲マンションとしては区内初の集合住宅だった。敷地内には、グラウンドや公園、小児用プールも設置されており、間取りは主に3DK。当時の価格で500万円代。サラリーマン家庭には手頃な価格だったため、高倍率だったという。

③同団地の中で、住民たちの交流、活動を支えていたのが72年に発足した自治会の活動だ。当時の加入数は865世帯で加入率は91.3%。加入世帯の平均年齢は20代~30代と若く、盆踊りや運動会なども積極的に行われていた。時代とともに入居者の高齢化が進み、イベントへの参加者も減少。今やほとんどがなくなった。

現在の自治会加入数は、458世帯と発足当時から半数近く減り、独居、老々世帯の増加が課題となっている。

④そうした中で、自治会を中心とした見守り支援システム「麻団KIZUNAネットワーク」の設立準備が進められているほか、グラウンドゴルフサークルや、家具の移動、ゴミ捨てなどの「お助け隊」を発足。住民の交流活動が進められている。

⑤「3割は初期から住んでいる人たち。高齢化が進み、自治会に入らない人も増えている中で、いかに見守りを行うか。自治会のあり方も考えていかないと。行政などと連携した見守りシステムを構築していきたい」と話す。

#### マンションの孤独死.....

### 3. ■事件現場清掃人 リゾマン孤独死老人部屋で仰天した理由 2021 年 4 月 16 日

<https://www.dailyshincho.jp/article/2021/04160600/?all=1>

#### 概要

①「新潟のスキー場に建てられたリゾートマンションは、10万から50万円で販売されていることもあります」「現在残っているリゾートマンションは、買い手がつかずに放置された空部屋と、老後に移り住んだ高齢者が暮らす部屋が少なくありません。そのため、高齢者の孤独死が次々に起こっているのです」

②「築40年近いマンションでした。ワンルームでした。遺体跡などの状況から、亡くなってから発見されるまで1カ月くらいかかったと見られます」

「なんと、2匹の猫がいたのです。買い置きしていたエサを食べて、飼い主の死後も何とか生きながらえていました。部屋中の汚物は、どうやら人間のものだけではなかったようですが、大した生命力ですね」

## 2. ■ 1DK 高層マンションで孤独死、コロナ禍における孤独のリアル①菅野 2021年4月8日

[https://gendai.ismedia.jp/articles/-/81925?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=app](https://gendai.ismedia.jp/articles/-/81925?utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=app)

### 概要

①今年2月、内閣官房に「孤独・孤立対策担当室」が設けられた。

10年以上のキャリアを持つe-遺品整理代表の上東丙峻祥さん。私は特殊清掃の現場に6年以上に渡って取材密着を行っている。

②コロナ禍に突入した昨年、多くの特殊清掃人たちが、コロナ在宅死を恐れるようになった。悪質な大家や、管理会社は例えば住人がコロナで亡くなっていたとしても、清掃業者はめったに教えてくれることはない。だから、上東さんのように嚴重を期す業者は死亡診断書を要求する。特殊清掃が入る孤立死の場合、警察による司法解剖が行われても、死因はほとんどが不明だ。要するに時間が経ちすぎていて、警察ですら死因がわからないのだ。

③亡くなったのは、70代の男性で死後一か月以上が経過していたという。

この部屋にはエアコンがない。小さな電気ヒーター式のストーブのみ。

奥の部屋に足を進めると、木製のシングルベットが目に入った。しかし、掛け布団は無く、赤茶けた薄いタオルケットがあるだけだ。毛布すらも見当たらない。

男性にとって、寒さをしのぐ手段は、洋服とジャンパーだけだったはずだと上東さんは私に告げる。

④キッチンの蛇口は、劣化して根元から折れて水道は使えない。洗濯機は40年～50年製のもので茶白く変色していて、こちらも長期間使われた形跡はなく、冷蔵庫も半世紀も前のもので、電源は入っていない。

⑤特殊清掃の稼働時期は、夏の35.3%を凌いで、38.5%と冬が最も高い。

## 1. ■ 死後半年経過した風呂なし賃貸アパートの壮絶孤独死現場②菅野 2021年4月8日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/81929>

### 概要

①塩田卓也さんは、この日、死後半年以上、遺体が放置された築40年以上の風呂なし賃貸アパートに突入しようとしていた。亡くなったのは70代の男性で、布団の上でうずくまるようにして亡くなっていたという。防護服を身にまとい、匂いやハエを防御するための専用のマスクをかけ、作業にかかる。

②長期間遺体が放置されれば、一旦体液自体は乾いて表面上の臭いは和らぐが、時を経て建材の奥深くまで、じわじわと浸透してしまう。そして、処理が甘いと再び夏場などに、建材から匂いがぶり返す。表面上は壁紙やリフォームしても、「どこからか、あれ、変なおいがする」という事態に陥るのだ。

③いくら探しても思い出の品やアルバム、書類や手紙の類はなく、外部の人との接触を感じさせるものは全く出てこなかった。エアコンはかなりの期間、壊れていて、使えなかった。

④5000社以上が加入している特殊清掃の業界団体である「事件現場特殊清掃センター」によると、民間資格である「事件現場特殊清掃士」の認定制度が始まった2013年から、その数は5年で15倍に膨らんでいる。これは、遺体腐敗するまで発見されず、放置される孤立死の件数が増え続けていることと比例している。

『老人に冷たい国・日本【貧困と社会的孤立の現実】』（光文社新書）

⑤日本少額短期保険協会が発表した第五回孤独死現状レポートによると、孤独死の平均年齢は、61歳と若い。そして、遺体は二週間以上に渡って遺体が発見されないという現状があらわになる。その背景には高齢

者だけでなく、現役世代の深刻な社会的孤立がある。

その他.....

## 6. ■ 同じ労働なのになぜ賠償に違い？ 最高裁で石綿訴訟 朝日 2021年4月19日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP4J72LZP42UTIL017.html>

概要

①建設作業でアスベスト（石綿）を吸って健康被害を負った人と遺族 1 千人以上が国と建材メーカーに賠償を求めた全国 20 件以上の訴訟で、最高裁第一小法廷は 19 日に大阪訴訟の弁論を開き、神奈川、東京、京都訴訟とあわせ 5 月 17 日に判決を言い渡すと決めた。原告勝訴の判断は確定的で、どのような理由でその判断を導くかが注目される。

②数十年前のマンション建設現場には、石綿の粉が広がっていた。内装工や電工が天井を切ったり削ったりした際に落ちたものだ。左官の根子松太郎さん（84）が床や壁を張る前にほうきではくと、舞い上がって視界がかすんだ。建設会社に雇われた「労働者」と、根子さんのような個人事業主の「一人親方」が現場監督の指揮で体を動かす。むせるのが嫌で、みなタオルを口に当てていた――。

③潮目を変えたのが 18 年の東京高裁判決だ。「快適な職場環境」を作るという同法の趣旨を重くみて、同じ場所で働いた一人親方も保護すべきだと解釈。「規制権限を使わなかった国の賠償責任を問える」と判断し、救う流れができた。

最高裁第一小法廷は、一人親方も救済した部分については国の上告を受理しておらず、結論は維持される見通し。

④もう一つの争点がメーカーの責任だ。ここでは民法の「共同不法行為」が、どう適用されるのかが焦点になる。

この壁を乗り越えたのが、京都訴訟の原告弁護団だ。各メーカーの販売シェアを調べ、原告の作業実績と照らし合わせて被害への「寄与度」を算出。それに応じて柔軟に連帯責任を負わせるべきだと主張した。16 年の京都地裁判決が初めてこの考え方を採用し、シェアの高いメーカーの責任を認める結論が確定している。

⑤注目は、最高裁がどのような理屈で賠償を命じるかだ。その司法判断は、公害や薬害など不特定多数の加害者がいる問題のリーディングケースになるとみられる原告らが強く求めるのは、裁判をしなくても被災者を救う制度の創設だ。

いまま毎年 1 千人ほどが石綿被害で労災認定され、半数は建設業。石綿を含む建材の製造や使用は 06 年までに禁止されたとはいえ、今後も建物の解体や改修で粉じんが舞う可能性はある。東京訴訟弁護団「症状が出るまで数十年という潜伏期間も考えると、少なくともあと 10 年は新たな被災者が生まれる」とみる。

⑥いまの救済策は労災認定のほか、業務外での被災者を対象とする石綿健康被害救済法がある。ただ名目は医療費や休業補償が主で、裁判で勝つか和解すれば得られるようなまとまった額の慰謝料がない。人事務局長は「生活保障には慰謝料を上乗せした救済制度が必要だ」と話す。

⑦制度作りに向けた原告団と国の協議が進むが、基準の慰謝料額を最高 2800 万円にするか 2500 万円にするかや、国とメーカーの負担割合の考えに溝がある。こうした隔たりも、今回の訴訟の最高裁判決も踏まえて決着がつくとみられる。

### 5. ■ 2021 年度「マンションすまい・債」の募集を開始します

<https://www.jhf.go.jp/files/400356162.pdf>

### 4. ■ 製造禁止の泡消火剤、駐車場や空港に 全国で廃棄進まず 朝日 2021 年 1 月 30 日

[https://digital.asahi.com/articles/ASP1Z5R25ND4UUPI003.html?iref=pc\\_rellink\\_03](https://digital.asahi.com/articles/ASP1Z5R25ND4UUPI003.html?iref=pc_rellink_03)

#### 概要

①発がん性が疑われる有機フッ素化合物の一種「PFOS（ピーフォス）」を含む泡消火剤の薬剤が、商業ビルやマンションの地下駐車場、空港や基地など全国に約 339 万リットル残されていることが、環境省のまとめでわかった。PFOSは10年ほど前に法律で製造・使用が原則禁止され、消火剤としての使用は例外的に認められているが、交換費用の負担などから廃棄が進んでいない。

②PFOS は自然界でほぼ分解されず、人体や環境中に長く残るため、国連のストックホルム条約会議で 2009 年に製造や使用が制限された。翌 10 年には日本でも化学物質審査規制法の規制対象になり、製造・使用が原則禁止となった。

③都は現在、東銀座を含む六つの都営駐車場すべてで 2025 年度までに消防設備を更新する作業を進めている。消火剤を PFOS を含まないものに順次交換し、配管なども一新する。費用はすでに工事を終えた新京橋駐車場（220 台）で約 1 億円。老朽化した都営駐車場の大規模改修工事の一環として、ようやく更新費用を盛り込んだ形だ。ただ、商業ビルやマンションの駐車場など、民間施設の反応は鈍い。

④泡消火剤は劣化しにくく、使用期限がない。駐車場の薬剤タンクを交換するだけでも数百万円かかり、作業中は駐車場が使えなくなる。「持っていることが違法ではなく、性能にも問題がなければ、交換しようという動機が生まれない」

⑤環境省によると、PFOS を含む泡消火剤は、高温の焼却設備があるなど、同省が定めた処理基準を満たす全国約 10 カ所の処分場で廃棄されているという。

交換する薬剤の成分にも課題が残る。同工業会によると、現状では規制されていない別の有機フッ素化合物を含む薬剤に交換するケースが多いという。

### 3. ■ 同性カップル県営住宅入居可「パートナー制」導入、宝塚など9市町 2021 年 4 月 6 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/sougou/202104/0014215686.shtml>

#### 概要

①兵庫県は「パートナーシップ制度」を導入している宝塚市や明石市など計 9 市町にある県営住宅で、同性カップルらの入居を認める方針を固めた。認定者を入居の「家族要件」に含めることで、性的少数者（LGBT）らへの理解を広げる。夏までに実施する見通し。

②公営住宅を巡っては、宝塚市が 18 年 1 月、同制度の宣誓書受領証を持つ人に対し、市営住宅の入居受け付けを開始。制度があるほかの 8 市町も、各市町営住宅への入居を認めている。

③ 9 市町の県営住宅は計約 2 万戸。LGBT のカップルは、受領証を交付した自治体内の県営住宅に申し込みができる。

④大阪府はすでに全府営住宅を対象にしているが、県内全域への対象拡大は「パートナーシップ制度などの証明がないと、カップルかどうかの判断が難しい。まずはモデル事業から始め、その後に判断したい」と話した。

## 2. ■年金 22 万円…マンション管理費月 1.6 万円老夫婦の苦悶 GGO 編集部 2021 年 4 月 8 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/33182>

### 概要

①世帯主が70歳以上の割合は、築20年程度のマンションで21.9%に対し、築30年程度では37.6%、築40年程度では47.2%と、築年数が古くなるほど高くなる永住意識は62.8%と、20年前の39.0%から増加。一方で住み替えを視野に入れている人は、20年前の31.5%から低下を続け、17.1%に。

②【マンション購入時に「考慮したこと」ベスト10】

第1位「駅からの距離など交通利便性」72.6%

第2位「間取り」63.7%

第3位「日常の買い物環境」52.8%

第4位「周辺の医療・福祉・教育等の公共公益施設の立地状況」39.4%

第5位「眺望」32.1%

③「住み替えを検討する理由」は何なのでしょう。「共有部分の維持・管理に費用がかかるため」が20.8%と、5人に1人がコストを理由にしています。

単棟型のマンションで1万6213円、団地型のマンションで1万4660円

④厚生労働省国民年金は、1人月額6万5075円、厚生年金（夫婦2人分の老齢基礎年金を含む標準的な年金額）は22万496円。

総務省『家計調査 家計収支編 2020年』、高齢者の二人以上世帯の平均的な消費支出は24万1724円。毎月、2万円程度、貯蓄の切り崩しが必要となるイメージです。

⑤不足分は貯蓄から切り崩す年金生活世代。住み替えるにしてもそれだけの余裕があるとは限らず、住み続けても管理費がじわりじわりと負担になる、しかも老朽化したマンションは管理が行き届かず、生活環境は悪化する一方……。最悪の想定と言えるかもしれませんが、決して他人事とは言い切れないでしょう。

## 1. ■理系ライター『マンションは人がつくるもの、大学生の社会見学 2021 年 4 月 12 日

<https://gakumado.mynavi.jp/gmd/articles/57483>

### 概要

①都内のマンション建設現場。15階建てのマンションが完成すれば、約100世帯が入居できる。敷地の一部分の下を地下鉄が通っています。だから万全の振動対策を行うため、地下を掘削して全面にビーズ法加橋ポリエチレンフォーム（発砲ポリエチレンフォーム）を敷き、その上にコンクリートを打つといった特殊な工法を採用しています」

②中里さんの担当業務は、施工管理業務の一つ品質管理だ。これは設計図書や仕様書通りに建設が行われているかを、作業ごとに定められた品質検査を行って確認する業務である。一つ工程が完了するたびに現場をきめ細かく見て回り、施工状況を綿密に確認していく。具体的には鉄筋や型枠が組まれたときに、図面通りに収まっているかどうかをスケールで計測して確認します。測定にはミリ単位の精度が求められます」

③ただし、昔から変わらないものが一つある。現場で作業してくれる職人さんとの関係づくりの大切さだ。機械の操作を含めて、現場での作業はすべて職人さんに任せることになる。やはり普段からのコミュニケーションが大切です。人がつくるマンションでは、最後に頼れるのも人しかいませんから」

④長谷工では女性社員、通称「ハセジヨ」たちが、施工現場だけでなく、マンションライフに関わるすべてのフィー

ルドで活躍している。「現場には『なでしこルーム』と呼ばれる、女性専用のスペースが確保されています。もちろんトイレも女性用が設置されます。社内制度としては、産休はもとより育児休暇も確実に取れます。私の先輩方も今は産休を取られています、子育てが落ち着いたら復帰される予定です」

⑤「当社も最近では DX（デジタルトランスフォーメーション）に取り組んでいます。

おかげで今では現場に出るときも、タブレット式の携帯端末を一つ持っていけば、それ以外の資料類などはほとんど不要です」

## マンション業者の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

### 3. ■大和ハウス工業 投資用不動産の再生事業に参入 2021 年 4 月

<https://htonline.sohjusha.co.jp/618-023/>

#### 概要

①大和ハウス工業グループは 2018 年、既存住宅の売買仲介や買い取り再販、リノベーション・リフォームなど住宅ストック事業を展開する企業が連携し、統一ブランド「リブネス」を立ち上げた。それまではグループ各社が個別にストック事業を展開していたため、いわゆる“チャンスロス”も発生していた。一気通貫のワンストップサービスを提供したことで、顧客の捕捉率が上昇したという。

②その 1 つが 19 年から始めた社宅などを区分所有型にリノベーションし、分譲マンション「リブネスモア」として販売する取り組みだ。

④既に築約 30 年の賃貸マンションで事業再生に着手。「宅配ボックスや非接触のオートロックを導入し、賃料が 1 割アップしている」

⑤この投資用不動産として取得したオフィスビルや賃貸マンションなどの物件を「D,sVARIE（ディースバリエ）」と名付け、ブランド化しながら、走内氏は「5 年後には 300 億円の売り上げを目指す」と強調する。

### 2. ■マンション敷地売却制度築 47 年マンション解体着工旭化成ホーム 2021 年 4 月 13 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000006.000073738.html>

#### 概要

①旭化成不動産レジデンスは、マンション建替法が定めるマンション敷地売却制度における分配金取得計画の認可を受けた、福岡県福岡市所在の分譲マンション「パール福岡」について、5 月より既存建物の解体工事に着手します。

②再建マンションは地上 19 階建て（住戸 130 戸/店舗 3 戸）の予定で、2024 年 9 月の完成を目指します。

③「パール福岡」は、1973 年に竣工した、築 47 年の分譲マンション（91 戸：内、住宅 85・店舗 6）です。外装や設備の老朽化に加え、新耐震設計基準（1981 年～）に対応しておらず、耐震診断の結果からも耐震性の不足が確認されている状況。

④また、建替後に再建マンションの住戸を取得する意向の区分所有者の割合が 4 割程度であったことなどから、マンション建替法が定める「マンション敷地売却制度」を活用することで、建替えを実施するケースとなります。

⑤2014 年耐震性に問題のあるマンションで、除却の必要性に係る認定を受けたマンションを対象としたマンション敷地売却制度が制定されました。この制度はマンション以外の用途への建替えが認められるほか、マンシ

ン建替法に定める権利変換型のマンション建替えに比べて、決議後の手続きがシンプルで、分配金取得までの期間が短いことから、旧耐震マンションの再生促進に寄与することが期待されます。

国土交通省「マンション建替え実施状況」:

<https://www.mlit.go.jp/common/001351559.pdf>

実例集請求 URL <https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/inquiry/request.html/>

#### 1. ■分譲マンション共用部に個室空間の提案相次ぐ Housing Tribune 2021 年 4 月

<https://htonline.sohjusha.co.jp/618-024/>

概要

①分譲マンションの共用部に、仕事が集中してできる個室空間を提案するデベロッパーが相次いでいる。コロナ禍でテレワークが広がる中、居住スペースが限られる集合住宅でも快適なテレワークを行うことができることに関心が高まっている。

②名古屋駅徒歩圏「リタケの森地区計画」内の大規模マンション「ザ・パークハウス 名古屋」(総戸数 462 戸、引き渡し予定 10 月上旬～)の共用部に個室空間「テレキューブ by オカムラ」を設置する。

内部は遮音、吸音性に優れ、テーブルと椅子が配置されており、セキュリティが保たれた静かな環境で Web 会議などのコミュニケーションが可能だ。

③テレキューブを 2 台設置。共用部には 1 席ごとに区切られている「スタディールーム」もある。ひとりで静かに集中するときには「スタディールーム」で、Web 会議などはテレキューブと、それぞれ使い分けをしながら、居住者は個室空間を活用する。

④大阪市東淀川区で建設中の新築分譲マンション「ローレルスクエア OSAKA LINK」(総戸数 393 戸、引渡予定 22 年 7 月)の共用部に個室型「テレワークスペース」を取り入れる。

⑤「パークタワー勝どきミッド/サウス」(東京都中央区、総戸数 2786 戸、入居開始予定 24 年 4 月下旬)には共用部にコワーキングスペースが設けられ、その中に個室ブースも設置される計画だ

海外.....

#### 4. ■浙江省団地「スマートごみステーション」24 時間ごみ捨て可能 AFP2021 年 4 月 16 日

<https://www.afpbb.com/articles/from-cns/3341865>

概要

①中国・浙江省杭州市下城区の文暉街道にある流水西苑団地に、省内初の「景観式スマート地下ごみステーション」が誕生した。住民は 24 時間いつでも地上のごみ投入口にゴミを捨てることができ、ゴミは地下に管理されて自動的に消毒や脱臭、防火作業を行う。住民からは「ゴミ捨てが楽になった上、景観上も良くなった」と好評を得ている。「動画」

②ごみ投入口に住民が近づくと人感センサーで投入口のふたが開く仕組みで、捨てられたゴミは地下のごみ箱で管理される。スイッチ 1 つで地下のごみ箱がせり上がるので、収集作業も特別な苦労はない。地下では 2 時間置きにノズルから脱臭剤を噴霧し、滅菌や感染予防の消毒剤もスプレーする。ゴミがいっぱいになると赤外線センサーが探知。住民が誤って火のついたタバコを捨てた状態などを想定し、85 度以上の熱になると消火装置が作動する。

### 3. ■高層マンションの外壁よじ登り窃盗繰り返す、妊娠 3 カ月の女性— 2021 年 4 月 25 日

<https://www.recordchina.co.jp/b875442-s25-c30-d0198.html>

#### 概要

①中国メディアの環球網などは 23 日、安徽省馬鞍山市警が、高層マンションの外壁をよじ登り、住人の部屋に窓から侵入して盗みを繰り返していた女を検挙したと伝えた。女は妊娠 3 カ月だったという。

②警察官らが、そのマンションの 1 室を訪れたのは 16 日午前 8 時だった。ドアをノックしつづけた。十数分あまりが経過してやっと、ドアが開かれた。室内にいたのは女性だった。警察官を見るなり泣き出して、「夫は不在です。私に濡れ衣を着せないでください。盗みなんかしていません」自分は妊娠 3 カ月だとも言った。

③警察官は指摘した。「私たちは『盗み』などと言っていません。あなたは、どうして分かったのですか？」。そして、室内に入り調べ始めた。ベランダには水を溜めている場所があり、中に白色の衣服が沈められていた。警察は監視カメラの映像から、白い服を容疑者を確認する鍵の一つと見なしていた。ゴミ箱の中には、引きちぎられた金の首飾りがあった。

④女性は「夫は不在」と言ったが、警察は一人暮らしと断定した。そしてさらに調べを進めた結果、女性は、約半月に渡り何の防護方法も施さずマンションの外壁をよじ登って、他の住人の部屋に窓から侵入して物品を盗む行為を繰り返していたと断定した。

⑤同マンションは複数の棟で構成されており、半月あまりの期間に窃盗事件が十数回発生した。犯行時間はいずれも午後 7 時から 9 時の間で、いずれも外壁をよじ登り窓から室内に入ったと思われる。警察は、同一人物による犯行と考えた。侵入された部屋で、最も高い位置にあったのは 16 階だった。

⑥マンションの隣の幼稚園と小学校が設置していた防犯カメラの映像を確認したところ、白い衣服を着た者が腰をかがめて緑地を通り抜けた後に、電動自転車に乗って去っていった。別の防犯カメラの別の映像には、白い衣服を着た人物が、窃盗事件が連続していたマンション敷地内に入っていき様子が写っていた。

⑦警察は容疑者がマンション敷地内に入っていったことと電動自転車に乗っていたことに目をつけ、マンションの地下室や車庫、共有部分の廊下などをくまなく探した。すると 12 階部分で、自転車を発見できた。

⑧隣の部屋の住人が毎晩、午後 7 時から 9 時まで散歩に出て部屋が無人になることに目をつけた。マンション外壁を排水管や空調の屋外機を手掛かりによじ登って窓から室内に侵入したという。犯行は十数回に渡り繰り返され、被害総額は 10 万元（約 166 万円）以上に及んだという。

### 2. ■ソウルのマンション、売り手が増えた…価格上昇幅鈍化 ハンギョレ 2021 年 4 月 10 日

<http://japan.hani.co.kr/arti/economy/39668.html>

#### 概要

①ソウルのマンション市場の売買需給動向が、4 カ月ぶりに「買い」から「売り」に転じたことが分かった。韓国不動産院が 9 日に発表した「週間マンション価格動向」によると、今週のソウル市内のマンション売買需給動向指数は 96.1 となり、100 を下回った。ソウルのマンションの売買需給指数が 100 を下回ったのは、昨年 11 月の第 4 週（99.8）以来 19 週ぶり。基準値である 100 を下回れば家売ろうとしている人が多く、100 を超えれば買おうとしている人が多いという意味だ。

②政府が 2 月 4 日に出した「2・4 不動産供給対策」以降、供給に対する期待感が高まっている上、公示価格の上昇に伴う保有税の増加、最近の住宅価格の急騰への疲労感が重なり、買い手が様子見に転じ、市場の雰囲気は「売り」に変わったとみている。



## 1. ■ マンション宅配パワハラ怒った運転手「正門前取りに来て」朝鮮日報 2021 年 4 月 14 日

<http://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2021041480168>

### 概要

①14 日全国宅配労働組合（宅配労組）は記者会見を開き「宅配労働者たちの健康と安全のために、今日から荷物の配送はマンション団地の敷地入口までにして、取りに来る住民に渡す」と発表した。

②ソウル市江東区高德洞にある A マンションの住民たちが宅配車両に対し、敷地内の地上道路への進入を禁止すると、宅配労組がこれに反発し、各部屋までの配送を取りやめるとあらためて宣言した。このマンションは計 5000 世帯規模の新築大型団地で、住民たちは団地の敷地の入り口まで行って荷物を探すという面倒な作業を避けられなくなった。

③A マンションは今月 1 日から、宅配車両の団地内地上道路の利用を禁止し、台車で各世帯まで配送するか、高さ制限 2.3メートルの地下駐車場に出入りできる低床トラックを利用するよう求めた。低床トラックを持たない宅配ドライバーたちは、マンション敷地の正門で台車に荷物を積み、各世帯まで運ばなければならない。

④宅配労組は「既に他の地域で、低床トラックで配送したドライバーたちが 6 か月ももたずに移籍するという事態が続出した」

⑤イ・ビョンフン教授「住民の多くが宅配ドライバーのマンション敷地内への出入りを嫌がるのなら、マンション側が宅配ボックスを各棟の前に設置する形にして、（住民が）決まった場所に荷物を取りに行くのも一つの方法になる」

以上