

# 本報 NPO法人 千代田マンション交流会



初夏の風が爽やかな季節となりましたが、皆様にはますますご発展のほどお喜び申し上げます。創刊号から約半年、この間、NPO 法人千代田マンション交流会では第2回のシンポジウムを主催するなど、「リバースモーゲージ」の普及と理解促進に取り組んでまいりました。今号では、シンポジウムで講師を務めてくださったお二方からもご寄稿いただいています。今後も会員各位に活動内容をお知らせするとともに、有益な情報をお届けしてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

2012(平成24)年  
5月30日発行

# 02

## 今号の内容

1. 平成24年度新役員紹介/新理事長挨拶
2. 平成23年度活動報告
3. 平成24年度活動計画
4. 特別寄稿
5. マンション購入にあつたての留意点
6. 編集後記—故中基昭副理事長を偲んで

## 新役員の紹介および新理事長あいさつ

平成24年度のNPO法人千代田マンション交流会は、以下の6名で運営にあたってまいります。



理事長 九十九 雅博

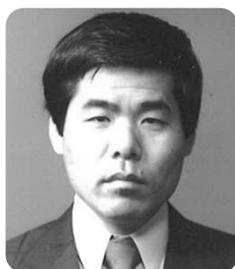
### 新理事長あいさつ

私は千代田区一番町でPFIコンサルタントを開業しており、公共事業における民間活力の活用アドバイスをしています。また、一番町会の防犯防火・交通副部長を担当しています。

私たちNPO法人千代田マンション交流会（以下C・M・K）の目指すところは自宅マンションの物理的高齢化対応、人的高齢化対応を通じて、マンションの資産価値を高めるためくより豊かなマンションライフの実現にあると思います。そのために、私たちC・M・Kが成長することが必要であり、それには会員数の確保が最大急務です。皆様のご理解とご支援、ご協力をお願いいたします。



理事 村尾 元朗



理事 向後 勇



理事 堀 立夫



理事 後藤 幸一



理事 館野 芳之

# 平成23年度活動報告

## 1 節電&地震対策セミナー

日時：平成23年6月4日（土）10：00～12：00  
場所：麹町区民館（千代田区麹町）

3.11 東日本大震災後の重大な課題として、節電と地震対策をテーマとするセミナーを開催しました。まず、全国地球温暖化防止活動推進センターの宮腰義仁様を講師に迎え、クイズ形式も取り入れながら、家庭でできる具体的な節電方法を学びました。また、マンション共用部の節電についても提案していただきました。一方、東京消防庁麹町消防署の担当者からは、震災時の家具類の転倒・落下防止策の重要性等の説明を受け、問題意識を新たにしました。



## 2 日本ハウズイングの社員研修施設見学会

日時：平成23年7月9日（土）10：00～13：00  
場所：日本ハウズイング（株）社員研修施設

マンション管理の大手である日本ハウズイング（株）の社員研修施設と緊急センターを見学しました。直接見る機会がほとんどないマンションの給水、排水、消火設備等を見せていただき、初めて全体の系統的な流れが理解できました。その後の昼食会では、管理会社変更に関する裏話や管理委託や大規模修繕工事費用に関する貴重な情報提供等もあり、大変有意義な交流会となりました。



## 3 シンポジウム「住み慣れた自宅マンションを終の住処に」

日時：平成23年10月29日（土）10：00～12：00  
場所：麹町区民館（千代田区麹町）

平成22年4月の第1回に続き、C・M・Kが推進するリバースモーゲージをテーマとしたシンポジウムを開催しました。

まず、「在宅介護を取り巻く現状と行政の取り組み」と題した講演で、「地域包括ケアシステムの構築」の重要性、そのための「税と社会保障の一体改革」による安定財源確保の必要性を再認識しました。次に本邦初のマンション対応型リバースモーゲージとして、東京



スター銀行の新型リバースモーゲージ「充実人生」の説明があり、商品の仕組み等が具体的な事例を含めて解説されました。長生きリスクについては、リバースモーゲージとは切り離して、別途基金設立等の対策が今後の課題であることが分かりました。最後に東京都優良マンション登録表示制度の講演では、リバースモーゲージ制度との連携で、登録表示制度を取得したマンションについては、リバースモーゲージのマンション担保評価に加算しうる評価を今後、検討することが確認されました。

## 4 検証・私たちの3.11

日時：平成23年11月19日（土）10：00～12：00  
場所：日本教育会館（千代田区一ツ橋）

みんなに知ってほしい「私」の被災体験、反省や情報を持ち寄って語り合いました。私たちの公助に対する過剰な期待や誤解、また私たち自身の防災意識や防災体制の不備・不足を再確認しました。

なお、千代田区防災課の担当者からは、まずは何よりも自分の身の安全を確保すること、マンション内では1階等に集まって外には出ないこと、食料・飲料水はマンション共用と自身の分を含めて5日分は必要であること等の注意がありました。

### 私たちの3.11

マンション被災体験を検証する  
～11月19日（土）午前10時、日本教育会館～

東日本大震災から8カ月。あの日、首都圏も震度5強、高層階では6強を記録した。収めきれない傷と命の悲劇の連続。その時、マンション居住者は、管理組合は、そして避難場所は、行政や社会の対応は…

最悪であるからこそ、あの時の私たちの体験を冷静に振り返って検証し、客観的に評価できるものと思います。そこから見えてくる私たちの防災意識や防災体制の不備や不足、行政機関に対する過剰な期待や誤解を、この機会に検証することができれば、来るべき「本震」に予想される激しい揺れと被災に役立つのではないのでしょうか。

自然を正しく畏れることは、地盤判別に住む者にとって必要な作法でもあるのです。みんなに知って欲しい「私」のこんな被災体験。あの時こうすれば良かった、そんな反省。私たちの体験や情報を共有しませんか！

日時 平成23年11月19日（土）午前10時～12時（受付：午前9時開場）  
会場 日本教育会館7階、会館701（千代田区一ツ橋2-4-2、TEL:03-3230-2831）  
参加費 無料（当日、会場にて入会の受付もします）  
定員 50名、先着順（但し、FAXによる事前申込み優先）  
主催 NPO法人千代田マンション交差点  
<第一部> 大震災などの災害に備えて（千代田区防災課）  
<第二部> 「私たちの3.11（マンション居住者被災報告）」  
<第三部> 「私たちの3.11」-マンション居住者同士の意見交換-

\*お申込みは「参加申込書」用紙にてFAXでお申込み下さい。FAX:03(3580)0850  
主催者 NPO法人 千代田マンション交差点（担当事務：島田）

## 平成24年度活動計画

### ■マンション管理について

マンションの資産価値を高めるために、「建物力」「コミュニティ力」「被災時のリスクマネジメント力」「管理組合のマネジメント力」「注目してほしい地域力」「欠かせないプロの支援力」という6つの力が求められています。この提唱者である明海大学不動産学部の齊藤広子教授をお迎えし、専門家としての豊富な経験・実績を踏まえて講演していただきます。

#### 《セミナー》マンションの資産価値を高める6つの力

○日時：6月16日13:00～ ○場所：麹町区民館 ○後援：財団法人まちみらい千代田

### ■自宅マンションを終の住処(ついのすみか)に

2012年度の診療報酬改定と6年に1度の介護報酬改定の全容が出揃いました。診療報酬では、医療機関が積極的に在宅医療に取り組むように促し、介護報酬でも定額の24時間訪問サービスの新設などが決まり、自宅で安心して療養できる体制が整います。介護大手も在宅医療サービスを増強するなど、高齢者の自宅療養支援を強化して、高齢者が住み慣れた自宅で療養できる体制の整備という方向性が鮮明になりました。これは、まさにC・M・Kが目指す「自宅マンションを終の住処に」の運動が、将来を見据えたテーマであることが証明されたことに他なりません。

これを受けて、千代田区保険福祉部高齢介護課の担当者を招き、千代田区の介護保険事業計画と地域包括ケアの考え方について説明していただくセミナーを開催します。当日は、実際に在宅医療介護の体験された方のお話をお聞きすることも予定しております。

#### 《セミナー》千代田区における在宅医療介護の現状と将来について(仮題)

○日時：10月13日10:00～ ○場所：麹町区民館 ○共催：財団法人まちみらい千代田 ○後援：千代田区

### ■M9に耐える、強靱なマンションへ

3月7日文科科学省のプロジェクトチームが首都直下地震の一つである「東京湾北部地震」で震度7の揺れが生じる可能性があるとの分析結果をまとめたことを受けて、都は9月にも地域防災計画を見直すとのことです。我々のマンションに立ち返ってみると、千代田区内のどの地区が震度7になるかは分布図ではっきりしますが、1981年以前の旧耐震による構造体は震度7には耐えられないと判断せざるを得ず、建替えを視野に入れた検討をしなければなりません。一方、1981年以後の構造体は耐震診断、補強が必要となります。

こうした事態に、私たちC・M・Kが推進している「リバースモーゲージ」が有効なのです。従前のマンションに担保を付けると、権利変換後の建替え新築マンションの評価で従前に融資が受けられ、建替え時の資金の流れが円滑に行われますが、C・M・Kでは、東京都の「優良マンション登録表示制度」とリンクさせ、金融機関と東京都とが連携して、この制度を採用しているマンションには評価額の上乗せができるように働きかけをしています。このことで、借入れ限度額の増加はもちろん、マンションが適正に維持管理されることに対するインセンティブが与えられ、地域社会に及ぼす影響は計り知れないものがあります。

本年度は、このような建替え時におけるリバースモーゲージの活用をテーマとしたセミナーを開催する予定です。あわせて、「我がマンションの防災マニュアル」と題して、災害への備えを一緒に考えます。

#### 《セミナー》建替え時におけるリバースモーゲージの活用(仮題) ○日時：9月8日10:00～ ○場所：麹町区民館

### 無料相談会のお知らせ

毎月第2水曜日午後3時～5時。神田ひまわり館(神保町区民館)にて開催予定。税理士、一級建築士(東京都分譲マンション建替えアドバイザー)、マンション管理士(東京都分譲マンション管理アドバイザー)が常駐します。相談者の資格は問いません。事前にFAX(03-3556-7273)でお申込みください。



## 高齢者住宅支援員について

皆様は、「高齢者住宅支援員」をご存知ですか。高齢者が住み慣れた自宅・地域で生活できるよう支援するため、集合住宅等に居住する高齢者への日頃の声かけや見守り、福祉機関への橋渡しなどについて一定の知識等を習得し、日常活動の中でこうした役割を担っていただける方を「高齢者住宅支援員」といいます。

昨年<sup>1)</sup>の国勢調査によると東京都内の高齢化率は20.4%。今後急速に高齢化率が高まり、2015年には約4人に1人が高齢者という「超高齢社会」が到来すると言われていています。なかでも高齢化が顕著に進行するのが、昭和40年代前後に建てられた集合住宅です。分譲マンションは同時期に同世代が一度に入居するため、年月が経過すると、居住者の高齢化が進みやすく、都内でも高齢化率が30%台、あるいは40%台になっているところもあります。

分譲マンションに居住する皆様は、管理組合を中心に、大規模修繕などの居住環境の維持・向上に取り組んでおられますが、高齢化の進んだマンションでは、日頃の声かけや見守りなど、ソフトの生活環境づくりも重要です。

こうしたことから、東京都では、平成19年度から「東京都高齢者住宅支援員研修」(初任者研修)を実施し、現在までに、管理組合の役員の皆様など1200人を超える方に受講していただいています。また、平成22年度からは「高齢者住宅支援員研修」を受講された方を対象に、実践的なスキルアップに向け、具体的事例を題材にグループワーク等を行う「現任者研修」も実施しています。

「高齢者住宅支援員研修」は、平成24年度も例年通り、「現任者研修」を秋(11月頃)に、「初任者研修」を冬(来年1月頃)に実施する予定です。なお、現任者研修については、初任者研修を受講済みの方に個別にお知らせしており、初任者研修については、広報東京都12月号に掲載する予定です。

研修の受講費用はともに無料ですので、皆様のご参加をお待ちしています。

(東京都福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課長 新田裕人)

## 東京都優良マンション登録表示制度について

東京都が実施しております「東京都優良マンション登録表示制度」についてご紹介させていただきます。この制度は、管理組合や分譲事業者等からの申請(有料)により、分譲マンションの建物の共用部分の性能と管理の両面において、一定の水準を確保しているマンションを「優良マンション」として、認定・登録し、東京都のホームページ等で公表しているものです。

建物の性能は、新築マンションについては、耐震や建物の燃えにくさなどの防災面や構造躯体(柱、はり、壁など)等の劣化のしにくさ、共用の給排水管等の点検、清掃、補修のしやすさ、バリアフリー、省エネ性能などを評価し、既存マンションは、耐震性能及び構造躯体や建築設備の劣化等の状況を確認しています。また、管理面については、管理規約や長期修繕計画に一定の事項が定められていること、適切な修繕積立金が設定されていることや既存マンションにおいては、大規模修繕工事の実施や法定点検の報告がなされていることについても確認しています。

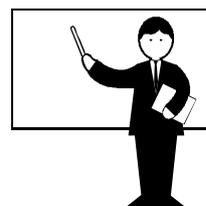
今後、関係機関とも連携しながら制度の普及を図っていきたいと考えております。管理組合の皆様がマンション管理に関する意識の向上が図られ、長期に渡ってマンションが良好に維持管理されることの一役を担えればと思っております。

詳細は下記認定機関のホームページをご覧ください。

- (財)東京都防災・建築まちづくりセンター <http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>
- ビューローベリタスジャパン(株) <http://www.bvjc.com/CTC-Business/TSCC/>

(東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課 鴻巣昭)





今回は、駅距離、環境、生活利便施設についての留意点をあげてみます。

まず、駅距離はマンション選定のポイントのなかでも重要度が高い項目です。

特に都心などへ通勤するビジネスマンにとっては毎日のことです。よくチェックする必要があります。単に駅に近いだけではなく、坂道が多いか否か、特に疲れたり、お酒を飲んだりして帰宅するときの上り坂は非常に辛いものがあります。朝であれば多少の登り坂でも平気なものです。やはり駅に近い物件は高く、駅から遠くバス便などになれば比較的安くなりますし、バス便でもバス停の前がマンションだったらさほど気にならないでしょう。ただし、終バスの時間はよく確認しておくことです。乗れないことが多いとストレスが溜まります。このように駅距離に関しては何処に重点を置くかははっきりさせておくことが大事です。

環境に関しても長く付き合うことになりますので、これも重要です。たとえば、近隣に騒音・振動・悪臭などを発生する工場がある場合は、子供を育てる環境からしても避けたいものです。また、墓地やお寺が近いことは個人差があり何ともいえませんが、忌み嫌う人も多いですが、高い建物が近くに建たないために日照・通風・眺望が確保されることで歓迎である、という人もいます。特に、東京の都心部ではお寺は至るところに沢山ありますし、そんなに気にすることもないようです。要は購入する人の考え次第であり、ストレスを感じなければ墓地などは問題ないのです。高圧送電線についてもほぼ同様のことがいえます。

生活利便施設に関しても重要です。具体的にはスーパーマーケット、コンビニ、市町村役場（その出先機関）、郵便局、教育機関（幼稚園、小中学校）など。あとは購入する方にとって重要な施設を検討します。特に日常的に生活利便施設を利用することになる奥さんにとって、それらが近くにあるのとそうでないのでは徐々にストレスが溜まる原因となります。優先順位をつけて優先する施設とそうでない施設をご夫婦で話し合っておくことが必要です。

## 編集後記



3.11 東日本大震災から1年が過ぎ、数多くの教訓を私たちに残しました。当時は帰宅困難者が溢れ、コンビニやスーパーから水・食品がなくなり混乱が生まれました。心を改めて「3.11 は我が家の防災の日」と決め、非常時の物品等、必要な備えを点検してみたいかがでしょうか。

3日分の食品の中に賞味期限切れの物は入っていませんか？貴重品、薬品・包帯、裁縫セット、ポケット型工具セット、懐中電灯、携帯トイレ等は揃っていますか？家族や知人の安全確認のため、NTT 災害用伝言ダイヤル171の利用も練習しておきましょう。地震の大きな揺れは約1分、まずは安全な所で身を守り、その後ポケットラジオ等で情報収集をしましょう。慌てて避難せず、区の広報に注意しましょう。

首都直下型地震が予想されています。非常時に生き抜くための自助力と物資を常時から準備しましょう。

前副理事長 中臺昭(なかだいあきら)さんが平成23年11月27日、84歳で逝去されました。中臺さんは、平成18年5月にマンション管理交流会役員、そして平成23年3月にNPO法人千代田マンション交流会理事に選任され、防災訓練やマンション関連施設見学会、セミナー、税務相談会の開催等の活動を通じ、千代田区の安全・安心で快適なマンションライフの実現に御尽力されました。役員一同、御冥福をお祈り申し上げます。

## 賛助会員の広告ページです

私たちは、お客様の声を最優先に、  
考え、動き、応えていく、  
住・オフィス環境創造企業です。

お客様の求めている課題に  
ひとつひとつ向き合うことにより  
オーダーメイド型管理を実現します。



Your Life First

何よりも、あなたのこと、暮らしのこと。

安心快適生活

※安心快適生活は日本ハウズイングの登録商標です。

HOUSING  
NEWS ONLINE

www.hn-online.jp

ハウズイングニュース 掲載

日本ハウズイング株式会社

〒160-8410 東京都新宿区新宿1丁目31番12号 大代表 03 (5379) 4141

受託推進部 0120-280165

www.housing.co.jp

お部屋のお悩みは  
信徳ミライオにお任せ下さい！

### ★ハウスクリーニング

面倒な水回りや大掃除に



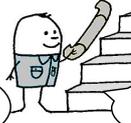
例えば・・・  
エアコン  
¥14,000円～

夏駆使したエアコン  
の暖房効率を上げ  
て、省エネに。

※トイレ・キッチン・バスルーム などなど

### ★小修繕

どんな小さな工事でもOK!



例えば・・・  
手摺取付  
¥10,000円～

階段・浴室・トイレ  
など、...

※管球交換・蛇口交換などなど

### ★その他どんな悩みもご相談下さい。

- 省エネ対策・・・LED電球への切り替え
- 地震対策・・・家具転倒防止

お見積り無料！  
まずはお電話下さい！

※直接お宅に伺い、作業内容を  
打ち合わせいたします。

株式会社 信徳ミライオ

TEL 03-5273-6451

東京都新宿区大久保2丁目1番8号

## 10年経ったら マンションの健康診断！

屋上防水、外壁調査・診断をしましょう  
劣化状況を把握して修繕計画を見直します

省エネルギー診断、耐震診断、有害物質の  
調査等も実施しています

ダイケンエンジニアリング株式会社

千代田区二番町12-2

TEL 03-3239-1331 FAX 03-3239-1331

担当：又野、市川、中島

http://www.dkg.co.jp/dke/

## 地域居住を考え、理想の高齢者ケアを考える

私たちには、障害がある高齢者に対し、  
良質の住まいを提供し、生活を支える使命があります

アミーユネットワーク  
全国211箇所  
(2012年4月末現在)

http://www.amille.jp

アミーユ  
AMILLE

株式会社メッセージ

- 介護付有料老人ホーム (アミーユ)
- サービス付き高齢者向け住宅 (Cアミーユ)
- 居宅サービス

岡山市北区下中野1222-7

TEL 086-242-1551 フリーダイヤル 0120-57-2255