

広報 NPO法人 千代田マンション交流会



今年は思いのほか長く桜を楽しむことができました。アベノミクスを桜になぞらえる向きもありますが、景気の良い世の中は誰しも期待するところです。NPO千代田マンション交流会の会報も、お陰様を持ちまして第3号の発行を迎えることができました。大規模修繕・防災・耐震化対策等、資産価値を高めることと「マンションを終の棲家にするには」、リバースモーゲージの研究・普及等、高齢化課題に真摯に取り組むことをモットーに活動を続けています。皆様方から、ご要望・ご意見をお寄せいただければ幸いです。

2013(平成25)年
5月20日発行

03

今号の内容

1. 理事長挨拶
2. 平成24年度活動報告
3. 平成25年度活動計画
4. 特別寄稿/団塊世代のかけらから
5. マンション購入にあつたての留意点
6. 編集後記「地震を正しく恐れましょう」

理事長あいさつ



理事長 九十九 雅博

NPO千代田マンション交流会(以下「NPO-CMK」と称します。)は、マンションの高齢化・居住者の高齢化対応などの課題や悩みを抱えている管理組合や区分所有者が自主的に集い、知識・情報を交換・共有することにより、快適なマンションライフの実現に役立てることを目的として設立されました。

NPO-CMKにご参加いただいて、ご近所のマンションの管理組合の役員さん同士、日頃からお付き合いをしておけば、情報・知恵の交流もでき、悩み事の解決につながることもあるかも知れません。いざという時、頼りになるのは近くのマンション仲間です。

活動のきっかけは、ある会合の参加者から、「私は年取って、他所に行きたくない。住み慣れた自宅マンションで終末を迎えたいの。何とかならないの?」とのお話を伺ったことでした。そこから「自宅マンションを終の棲家に」というテーマが閃き、在宅医療介護の普及と高齢者の経済的基盤の整備に着手しました。

その一環として、マンション対応型リバースモーゲージの開発を金融機関に提案し、実現しました。マンション担保融資を利用し、融資を受けて、居住し続けて、死亡時に清算するシステムです。この制度は、在宅医療介護に最も適応しています。しかし、改良が必要な部分もあります。

まず、①金利の低減のため、公的支援として1%を超える部分に利子補給する制度を創設します。次に、言いにくいことですが、②“長生きリスク”対策として、「(仮)在宅療養患者相互補助支援機構(以下「相互支援機構」と称します。)を設立し、マンション担保融資期間内に死亡された高齢者には、死亡時自宅マンションを「相互支援機構」に寄付していただきます。これにより、期間を超えて長生きされた高齢者には、「相互支援機構」からエンドレスで交付金が支給され、低減した金利と自己負担分の費用を賄ってもらう仕組みです。

NPO-CMKは、「相互支援機構」基本法制定に向けた気運の盛り上げ、陳情体制の確立の先頭に立って活動しますので、皆様のご理解とご支援、ご協力をお願いいたします。

平成24年度活動報告

1 セミナー『マンションの資産価値を高める6つの力』

日時：平成24年6月16日（土）13：00～

場所：麴町区民館（千代田区麴町） 後援：財団法人まちみらい千代田

高齢化・老朽化という2つの課題を乗り越えて、マンションの資産価値の維持向上を実現するために必要な「建物力」「コミュニティ力」「リスクマネジメント力」「(管理組合の)マネジメント力」「地域力」「(プロの)支援力」という

講師の紹介



さいとう ひろこ

齊藤 広子さん（明海大学不動産学部教授）

大阪生まれ。筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。不動産会社勤務を経て大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。英国ケンブリッジ大学研究員を経て2004年から現職。マンション長寿命化協議会座長、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長等を務める。工学博士。学術博士。

主な受賞歴・・・日本マンション学会研究奨励賞（1998年）都市住宅学会賞（1999年）日本不動産学会業績賞（2001年）都市住宅学会賞（2002年）

6つの力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て、「いざという時に“強い”マンション」「安心・安全に暮らすために」というテーマで講演していただきました。

事前に複数のマンションの管理状況をヒアリングした結果から、実情に即して参考とすべき点（推奨）、改良すべき点など、今後のマンション管理に役立つヒントをいただきました。

また、東日本大震災を経験して見えてきた事実として、1981年以前旧耐震基準のマンションで被害が多くなか、耐震補強をしていた築38年のマンションは助かったことが紹介されました。さらに震災に備え、①居住者名簿を打ち出してペンと一緒にしておく、②ホワイトボードや掲示板に次から次へと情報を書いていく、といった具体的なアドバイスも印象に残りました。何よりも日頃から、理事・組織が緊急時対応の備えや地震対策活動を行うこと、自治会・町会と連携して防災訓練を実施しておくことの重要性を再確認しました。

2 セミナー『千代田マンション住民として老後をいかに生きるべきか』

日時：平成24年10月13日（土）10：00～12：00

場所：麴町区民館（千代田区麴町） 後援：千代田区／財団法人まちみらい千代田

まず、「千代田区における在宅医療と介護チームケア体制」と題し、千代田区保健福祉部副参事の武貴志氏と高齢介護課長の佐藤尚久氏のお二人から、改正された介護保険法を踏まえた千代田区の施策として、医療・介護・予防・住まい・生活支援サービスを切れ目なく提供する「地域包括ケアシステムの実現」や「24時間対応の定期巡回・随時対応サービス」、そして「複合型サービス」などについてお話していただきました。



続いて、第二部は「これだけあれば足りる?! 朗(老)後生活の試算」というテーマで、NPO-CMK事務局次長の大泉稔さんがファイナンシャルプランナーの立場から、「老後に必要な資金」の準備は“いつから”“いつまで”、そして“いくら”必要なのか、老後向けの試算(キャッシュフロー)表のサンプルも示しながら説明しました。この老後に必要な資金作りを支えるのが、私たちが提唱するマンション対応型リバースモーゲージです。

国や区における認知症の現状（2012.10.13講演から）

認知症は誰にでも起こりうる脳の病気です。現在、65歳以上の高齢者の10人に一人、85歳以上では4人に一人が認知症とされています。昨年の時点で、全国で認知症高齢者が300万人を超え、2002年時点から10年で2倍に増加しています。厚生労働省の推計では、2025年に現在の1.5倍になると推計され、喫緊の課題となっています。一方、千代田区の現状ですが、高齢者人口(65歳以上)は約1万人おり、そのうち約2000人の方が要支援・要介護認定を受けています。そして、その中の5割以上の方が認知症となっています。

※ここでの認知症の定義は、「日常生活に支障を来すような症状・行動や意思疎通の困難さが多少見られるものの、誰かが注意していれば自立できる程度以上の状態の方」を言います。

こうした中で、現在全国で「認知症を知り地域をつくる10カ年」(2005～2014年)構想が推進されています。「認知症サポーター100万人キャラバン」の取り組みもそのひとつです。これは、認知症を正しく理解してもらい、認知症の人や家族を温かく見守っていただく応援者になっていただくもので、「認知症サポーター養成講座」を全国の区市町村で開催し、現在、390万人が養成されています。

認知症サポーター養成講座の受講は、千代田区高齢介護課介護予防係までお問い合わせください。

平成25年度活動計画

《セミナー①》マンションの大規模修繕、マンションの建て替え

○日時：6月29日(土)10:00～(予定) ○場所：麹町区民館(千代田区麹町)

■テーマ(1)「大規模修繕のやり方、見方、考え方」

講演者：一級建築士事務所 株式会社 東京建物リサーチ・センター様
(NPO-CMKの賛助会員)

内容：定期的な大規模修繕は本当に必要か。たくさんの我慢と費用をかけてまでやらないことは何なのか。オーソドックスでも一番分かりやすく大切な切り口で、マンションの大規模修繕についてお話していただきます。

■テーマ(2)「容積一杯のマンションの建て替え計画 ～自己資金を軽減し、迅速に建て替える方策～」

講演者：株式会社都市研究所代表取締役 西木実様

内容：東日本大震災以降、首都直下型地震の切迫性もあり、1981年以前の旧耐震基準で建築されたマンションの耐震補強や建て替えが喫緊の課題となっています。2006年、円滑化法で町田山崎団地建て替え事業を実施した建て替えコンサルタント西本氏をお迎えし、地域貢献度等の評価により、容積率を可能な限りUPさせ、自己資金を軽減して建て替え意欲を刺激するなど、耐震性のある強靱なまちづくりに寄与するマンション建て替えの実現の方策を伺います。

《セミナー②》千代田区マンション住民として、老後をいかに生きるべきか

○日時：10月5日(土)10:00～(予定) ○場所：麹町区民館(千代田区麹町)

■テーマ(1)「千代田区における在宅医療介護の現実」

講演者：千代田区保健福祉部高齢介護課 担当者様

内容：昨年に続き、平成25年度の介護保険事業計画及び地域包括ケアの現状を伺います。

■テーマ(2)「中央・千代田・港3区のマンション交流会・管理組合交流会有志による合同企画・提言

—(仮)在宅医療介護患者相互補助支援機構設立基本法制定に向けた陳情請願体制の確立」

提言者：NPO法人千代田マンション交流会(千代田区)

港区マンション交流会(港区)

中央区分譲マンション管理組合交流会(中央区) 有志

内容：NPO法人千代田マンション交流会(NPO-CMK)が提案する「トータルケアシステム」の実現を都心3区に拡大し、合同で提言を行います。具体的には、下記の事項を共通認識として、「住み慣れた自宅マンションを終の棲家に」のテーマを実現とする在宅医療介護の経済的インフラ、高齢者の経済的基盤整備の手法を企画・推進します。

1. マンション担保融資制度を利用して居住しながら融資を受けて、死亡時に清算する「マンション対応型リバースモーゲージ」というシステムを活用する。
2. “長生きリスク”対策として、「(仮)在宅療養患者相互補助支援機構(以下「相互支援機構」と称す。))」を設立する。マンション担保融資制度の契約期間内に死亡した高齢者は死亡時「相互支援機構」に寄付する。期間を超えて長生きした高齢者には「相互支援機構」より支給される交付金で、低減した金利と自己負担部分の費用をエンドレスで賄う。
3. 公的支援として、担保融資の金利軽減策として、1%を超える部分については利子補給の制度を創設する。

提言：「相互支援機構」基本法制定に向けた気運を盛り上げ、陳情・請願体制を確立すること

●特別寄稿● 東京都優良マンション登録表示制度について

分譲マンションは、これまで都内で150万戸以上が建設されており、東京における主要な居住形態となっています。しかし、建設時期や管理状態によって住み心地には大きな差が生じ、維持管理がどれだけしっかりしているかによって資産価値が大きく異なってきます。その価値を専門知識や経験のない人が正確に判断することは困難です。そこで、東京都では都内にある分譲マンションについて、建物の構造や管理状態などを認定機関が審査し、一定基準をクリアした分譲マンションを優良マンションとして登録する「東京都優良マンション登録表示制度」を、新築及び既存の分譲マンションを対象に、平成15年度から実施しています。

既存分譲マンションの場合、登録に当たって書類審査と現況調査が行われます（建設住宅性能評価書の交付を受けて1年以内の場合は現況調査は不要）。審査する内容は、建物の性能等については「構造耐力上主要な部分（柱、天井、屋根、階段等）」、「その他の部分（手すり、給水設備、排水設備等）」、管理については「管理規約」、「長期修繕計画」、「大規模修繕」、「修繕積立金」、「法定点検」等のハードとソフトの両面です。

認定・登録に必要な費用は約10万円（現況調査が不要な場合は約2万円）、また、更新をする際に約8万円が必要となります。ただし、かかる費用はマンションの規模等によって異なります。優良マンションと認定されると登録機関のホームページなどで広く告知されますので、この制度を利用することにより、マンションとしての資産価値が向上し、売却の際も有利になると同時に、マンションの管理水準が明らかになることで管理組合の管理に関する意識の向上が図られ、長期にわたる適切な維持管理にもつながると考えられます。

登録機関である公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターのホームページにおいて、この制度の概要や認定基準等について記載されていますので、一度お住まいのマンションが「優良」なものかどうか確認してみたいはいかがでしょうか？

○（財）東京都防災・建築まちづくりセンター <http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/sumai/index.html>

（東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課マンション管理係長 今野憲一）



団塊世代のかけらから

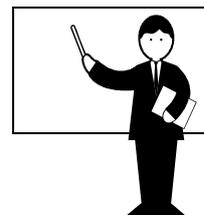
理事（事務局長） 堀 立夫

今回は、私が日常関わっている「東京都福祉サービス第三者評価制度」についてご案内します。福祉といえば、皆さんは高齢者のことを思い起こされるはずですが、我が国の法律では、「高齢者」「障害者」「幼児」がその対象になっています。つまり「社会的弱者」の生きる権利を擁護するのが「福祉」なのです。

私が専門としているのはその中の「高齢者」です。「介護保険制度」の発足に伴い、高齢者向けの介護保険施設の設立・運営は民間にも開放されました。世界の歴史上に類を見ない「超高齢・少子化社会」に突入したわが日本に民間の力を導入して、行政を補完する役割が新しく求められているわけです。従来からの医療法人、社会福祉法人に加え民間事業者からなる「事業者」と高齢者とその家族からなる「利用者」の双方の立場を理解して、「福祉サービス」の現状を「第三者」として評価し、「福祉サービスの向上」を図るのが、「東京都福祉サービス第三者評価制度」の目的です。

その規模・内容は、東京都の「福祉ナビ」のネット上でご覧いただけますが、複数の評価者が施設を事前アンケートに基づき訪問調査をして、詳細な報告書を作成し、その内容をネット上で公開しています。行政による業務監査的な指導ではなく、あくまでも、「福祉サービスの向上」をめざし報告書の講評という手段を用いて「事業者」に改善の必要性を促し、「利用者」に「福祉サービスの選択」の情報提供を行っています。この制度は、全国的には東京都が最も先進的で、次に神奈川県が一部実施しているのが現状で、「福祉」に対する都道府県の取り組む姿勢の優劣が明確に現われています。

「千代田マンション交流会」の活動に目を転じますと、マンションの資産価値の維持向上に繋がるマンション及びマンション管理の優位性を現わす指標を、第三者的にいかに表示するかに関連すると思われま。東京都の「優良マンション登録表示制度」や（社）高層住宅管理業協会の審査制度等、私たちの活動をサポートする社会的に信用のある取組みが、年々推進されています。



第三回目は、広さ、間取り、方位、階層、規模についての留意点をあげてみたいと思います。これらは日々住まう家そのものに関するものが中心であり、前二回の内容が外部環境に関するものであったこととは対照的になっています。

広さ、間取りはこれからの家族計画に大きく影響します。たとえば、購入検討時のご夫婦と小さい子供が一人の三人家族であれば、2DK程度（約15坪）でも十分ですが、数年後には子供が増える可能性が高いのであれば3LDK程度（約20坪）は必要になります。一昔は無理やり詰め込んだような間取りの物件が多かったのですが、最近はゆったりとした物件が増えています。将来を見据えた家族構成と広さと間取りをバランスよく考えることが必要です。

方位、階層については日照と通風といった環境条件に大きく影響します。日本人は主開口部（バルコニー側）の方位について南～東向きを好みます（欧米人は西～南向きを好みます）。また、上階になればなるほど眺望や通風などが優れるため、上階を好みます。このように日本では南向き、かつ、上階の物件を好む結果、そのような物件は分譲価格が高くなります。一方、総戸数が多い物件には南向きに主開口部がない物件や低層階の物件もあります。そういう物件は分譲価格が安く、また震災時には避難しやすいというような利点もありますので、何に重点を置くかはよく話して決めることです。

規模（総戸数）については、小規模のもの（10戸程度）から大規模なもの（500戸程度）まであります。小規模なものは住民が顔見知りとなり、親近感のある村コミュニティになりやすいです。一方、大規模なものは一部の人しか知らないような大きな町コミュニティとなります。また、管理費等については、小規模なものは固定費を少人数で負担しなければならず割高になり、大規模なものは大人数で負担するので割安になります。マンションの設備等により異なりますが、一般的にこのような傾向が見られますので、この点もよく検討すべき事項になります。

編集後記



地震を正しく恐れましょう

平成23年3月11日の東日本大震災から2年過ぎました。瓦礫処理、復旧工事が計画通り進まず、災害の大きさに心が痛みます。その余震が今も続いており、首都直下、南海等いくつかの地震が予測されています。気象庁による365日24時間地震観測体制に敬意を表します。

教育社発行の地球表情図を広げってみました。一見地球は青く、穏やかに見えますが、海底岩盤図には、日本列島南北に沿って山々と深い谷（日本海溝、伊豆マリアナ海溝）が太平洋側にあり、荒々しくその複雑さに驚きます。深さ30キロメートル内部の組成及び断層はどうなっているか知ることはできません。

私たちの日常生活の中で毎月1回防災の日をきめて、備蓄食料品の賞味期限のチェックをしてみたらどうでしょうか。期限切れのものは新しいものと入れ替えておれば安心ですね。卓上型のガスボンベ・コンロ等のお手入れも入念に行いましょう。寝室・居間など家族が長く滞在する部屋の家具の固定は万全ですか。チェックの積み重ねが望ましいですね。常なる安全・安心の心得を交流会よりお願い申し上げます。（監事 秋葉 亀雄）

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

<http://www.trcnet.jp>

【大規模修繕】 コンサルタント



建物設備の調査診断・改修設計・
監理・耐震診断・長期修繕計画は
お気軽にご相談下さい！



一級建築士事務所
株式会社 東京建物リサーチ・センター

〒102-0082 東京都千代田区一番町17-2
Tel.03-3221-2401 Fax.03-3221-2402

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/>

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



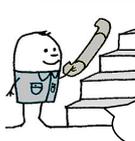
例えば・・・
エアコン
¥14,000円～

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！

株式会社 信徳ミライオ

TEL 03-5273-6451

※直接お宅に伺い、作業内容を
打ち合わせいたします。

東京都新宿区大久保2丁目1番8号