

# 広報 NPO法人 千代田マンション交流会



相互支援機構構想のお披露目となる自民党本部プレゼンをフォローするため、発行時期がずれました。

昨年の最大の衝撃は、米国大統領選挙結果でしょう。ドナルド・トランプ氏が率いる米国新政権がいよいよスタートしました。日米関係における日本の価値を経済的な物差しで測るのであれば、対米投資を増額する取組などを通じて、安全保障と経済の両面で日米関係を強化していく発想が重要になってきます。我々は過剰な楽観も悲観も戒め、政権中枢との太いパイプ作りに精出すことが不可欠です。NPO 千代田マンション交流会もステージが上がり、一段と飛躍することになります。

2017(平成 29)年  
1 月 31 日発行

06

## 今号の内容

1. 理事長あいさつ
2. 『被災時サバイバル・クッキング』セミナー開催
3. マンションの防災訓練について
4. セミナープレイバック  
(マンション建替え事業における容積緩和手法)
5. ファイナンシャルプランナーのつぶやき
6. マンション購入にあたっての留意点⑥

## 理事長あいさつ

昨年はNPO千代田マンション交流会にとって、衝撃的なエポックメイキングの年でした。自民党の一億総活躍推進本部 65 歳以上のシニアの働き方・選択の自由度改革プロジェクトチーム(PT 座長・片山さつき)の有識者ヒアリングで『リバースモーゲージの活用促進について』と題して、プレゼンテーションを行う機会に恵まれたのです。

これまでも、民間金融機関がリバースモーゲージを商品化したものはありましたが、老後の生活資金に対して資産価値が生かされているか、適切に管理活用がなされているか、といった課題を解決しようとしたものの“長生きリスク”に対応できず、必ずしも積極的に普及させる状況にはなっていませんでした。そこで「相互支援機構構想」がひと肌脱ぐことになるわけです。すなわち、高齢者に代わって的確な生活資金の調達を行い、居住資産の適切な管理を通じて金融機関の確実な債権保全・回収に寄与する「相互支援機構」を設立し、高齢者の居住する優良なマンションの資産価値活用による豊かな老後生活と質の高い需要を創出して、新たな市場＝雇用機会の拡大を実現することになるのです。

ここで期待すべき国の支援としては、

- ① 機構設立及び不動産買取りのための一定の出資金 ⇒事業が軌道に乗った段階で返済
- ② 税制優遇措置 ⇒不動産の買取り～リノベーション～再販売というプロセスにおける不動産取得や譲渡所得に係る諸税の非課税または軽減等の措置

といったことが望まれます。このような内容を 15 分間説明して、委員の先生から「高齢社会の国家戦略として各省庁横断の協議会を結成して議論すべき」とのご意見もいただき、我が意を得たりといった思いでした。

今後、自民党内部での取扱いが 5 月には決まり、具体的に進展していきます。片山座長の話では早急に詰めていくような雰囲気を感じました。会員の皆様を長らくお待たせしておりましたが、いよいよ本格的構想実現にまっしぐらに進んでいきますので、引き続きご支援のほどよろしくお願ひします。



## 『被災時サバイバルクッキング』セミナーを開催しました。

日時：平成28年11月27日(土) 14:00～16:00

場所：一番町集会室

講師：マンション防災士 釜石徹氏

皆さんは、大災害が起きて自宅で避難する場合の食事対策について考えていますか？

このセミナーでは、「家庭の防災力アップ」をテーマとして、電気・ガス・水道が長期間止まってしまうような被災時を想定し、カセットコンロを使って料理を作る方法を学びました。

この日のメニューは、①カレーライス ②スパゲッティ・ミートソース ③ピーマンと茄子の煮びたしの3種類で、いずれも食材と調味料をポリ袋に入れてから鍋で湯煎して作りました。

被災時は、加熱調理や飲料水の節約に留意しながら、衛生面にも注意を払いつつ、何よりも規則正しい食事、温かい主食を取ることが重要であることを確認しました。

平成28年度 NPO法人千代田マンション交流会セミナー  
被災時 突然の大地震！今こそ家庭の防災力アップを目指しましょう  
**サバイバル・クッキング**  
大規模地震が発生し、電気・ガス・水道が止まって復旧の見込みが立たない場合でも避難所には行かず自宅に長期在宅避難するための方法をご紹介します

平成28年 11月27日 日曜日 14:00 ▶ 16:00  
場所 一番町集会室(洋室B)  
講師 災害対策研究会/マンション防災士 釜石徹氏

非常用食糧を大量に購入しなくても10日分以上の食事が作れます！  
ご家族やお知り合いの方を誘ってエプロン持参で気軽にご参加下さい(試食もご用意します)

お申し込みは TEL/FAX 03-3556-7273  
http://www.npo-cnk.com



参加者全員で食材をポリ袋に詰めました



大鍋で3種類を一緒に湯煎します



ラップを巻いたお皿で試食しました

### 参加した皆さんの声

- 「無洗米でなくても美味しいご飯ができたので驚きました」
- 「この方法で煮物、蒸し物、汁物ができるなら普段からやってみたい」
- 「自宅で避難することを真剣に考える良い機会でした」
- 「カセットコンロの使い方を教えて頂いて良かった。早速購入します」  
など



九十九理事長の開会挨拶



#### 講師プロフィール

釜石 徹氏 マンション防災士、災害対策研究会主任研究員

仙台市生まれ。会社勤務しながら市民防災活動に長年取り組む。2011年に大田区総合防災力強化検討委員として『逃込むだけの避難所から地域防災に立向かう拠点へ』を提唱し地域防災計画に採用される。2012年に防災コンサルとして独立。2015年『マンション防オアイデアコンテスト』において『一枚シートのマンション防災マニュアル』が優秀賞受賞。1枚防災マニュアルと10日以上在宅避難実現方法を普及させるため、マンションセミナーや自治体主催の講演会にて講師として活躍中。

## マンションの防災訓練について

### マンションにおける防災訓練とは

防災訓練は多くのマンションで行われていますが、ほとんどは火災発生時の訓練であり、おおむね次のような流れになっています。

#### 【マンション防災訓練の事例】

大地震が起き、マンション内で火災が発生したという想定で始めます。

- ① 最初に発生警報機が鳴る
- ② 「火事が発生しました。エレベーターを使わずに非常階段から避難してください」等の館内放送
- ③ 非常階段を使って避難
- ④ 1階で点呼
- ⑤ 各種訓練の実施
  - ・煙テントくぐり抜け ・通報訓練 ・水消火器放水訓練
  - ・AED操作訓練 ・三角巾による応急処置
  - ・非常食の試食 等



### 火事が発生しない場合の防災訓練は行っていますか？

下記の訓練をぜひ実施してください。

#### 【被災直後の初動訓練】

- ① 同階のご近所で閉じ込めがないかどうかの確認訓練
- ② 救助を求める場合のサイン発信訓練
- ③ エレベーター閉じ込め者救出訓練
- ④ 建物の破損個所の調査手順を確認する訓練



#### 【死傷者を出さない事前対策訓練】

- ⑤ 家具転倒防止器具、ガラス飛散防止フィルム、開き扉ストッパーの取り付け実習
- ⑥ 各部屋の家具の配置場所検証や寝室内の安全性の検証

#### 【在宅避難に必要な訓練】

- ⑦ カセットコンロによる調理実習およびカセットコンロの着火訓練
- ⑧ 災害時トイレの処理方法

### 気をつけて欲しい防災訓練

次の訓練を実施する際には注意が必要です。

- (1) 上階からの担架搬送訓練 → 自宅よりも環境の良い場所がなければ降ろしてはいけません
- (2) 炊き出し訓練 → 炊き出しする人を固定化してはいけません（自宅炊事がベスト）
- (3) 安否確認訓練 → 無事な人を確認するだけなら無駄な訓練です



マンションの防災対策についてこれから検討したい、見直したいという場合はご相談ください。セミナー（有料）の開催も承ります。

■マンション防災士 釜石 徹

連絡先 [kamaishi@w8.dion.ne.jp](mailto:kamaishi@w8.dion.ne.jp) <https://korekaramanbou.jimdo.com/>



## マンション建替え事業における容積緩和手法 ～地権者の事業費負担を軽減する方策～

### ■地権者の事業費負担を軽減する一般的な方策

地権者の事業費負担を軽減する方策として一般的には次のようなものがあります。

1. 床面積を大きく取る →有利な容積緩和手法を採用する。床面積を大きく取る設計計画を行う
2. 床を高く売る →床が高く売れる設計計画を行う
3. 工事費をローコストにする →安く工事を請けてもらう。コストがかからない設計をする
4. 補助金を多く出してもらう →多数が参加する共同事業や地域貢献で補助金を出してもらう
5. 有利な事業手法や設計制度を採用する  
→共同事業や再開発事業にし、容積緩和や補助金、優遇税制を活用するほか、地区計画や総合設計を行う

以上の方策は、地域や土地条件によって条件が異なるので、各々最適な手法・制度を活用することが重要です。地権者の事業費負担を軽減する方策として容積の緩和手法の事例を以下に紹介します。

### ■容積の緩和手法の事例

- 戸越公園駅周辺再開発 ⇒道路拡幅整備、鉄道高架、地区計画、高度利用地区、再開発事業  
・各種補助金活用(国土交通省、不燃建築公社、品川区)、容積 400%を 650%に緩和
- 東戸塚上品濃地区 ⇒888 戸の大型マンション、病院、老健施設、有料老人ホーム、大学を誘致  
・地区計画変更(業務用途のみの制限から住宅用途が可能ないように変更)
- 東戸塚駅西口 ⇒超高層マンション、事務所、店舗の複合施設、免震構造  
・地区計画変更(業務用途制限を住宅用途が可能ないように変更、高さ制限 30mを 100mに緩和)
- 北与野再開発(ビューサイトタワー) ⇒再開発超高層マンション、事務所、店舗の複合施設  
・鉄道高架の容積率を敷地に取組んで容積消化
- 東品川マンション  
・総合設計容積 300%から 510%に割増、高さ制限 2 倍に緩和
- 山野学園(山野タワー) ⇒専門学校の建替事業、超高層の高層部は賃貸マンションで収益還元  
・総合設計容積 300%から 510%に緩和、高さ制限 2 倍に緩和、敷地整序型土地区画整理事業
- サンクタス与野(オリックス与野マンション)  
・総合設計、容積 400%から 520%に割増。20 階建て超高層マンション
- 横浜踊場マンション ⇒大型マンション 555 戸  
・横浜市環境設計制度活用(高さ 15m 制限から 30m に、一部実質高さ 40m に緩和)
- グランノア上井草  
・地下緩和(容積 100%から 121%に)、12 条高さ緩和(絶対高さ 10m指定を 12mに)  
・一団地認定(容積移転、駐車場 1200 ㎡から 1800 ㎡に)



ファイナンシャル  
プランナーの  
つぎやき

## 鉄道から学ぶこと

私はファイナンシャルプランナーになる前は、鉄道系の会社で働き、多くのことを学びました。フリーのファイナンシャルプランナーになった今でも、鉄道から得ることがあります。最近、私が学んだことを綴ります。

イマドキの駅は清潔ですし、「駅ナカ」と呼ばれる構内には、コンビニや飲食店、ATM まであります。特に、お手洗いは掃除が行き届いているし、トイレットペーパーも常備されています。かつては、お手洗いの入り口の販売機でトイレットペーパーを買ったものですが、覚えていますか？ イマドキの駅は「利便性の高い駅」に発展しましたね。

また、イマドキの電車の車内は LED 照明で明るく、映像広告があり、また音と振動が軽減され、そして女性の声によるアナウンスまで流れて… イマドキの電車の車内は「快適な移動空間」を実現しました。

もはや、鉄道は「単なる移動手段」ではなく、「利便性の高い駅」に発展し、「快適な移動空間」の実現という、「付加価値の高い移動手段」になったと言えるでしょう。でも、それらの「付加価値」と引き換えに失ったものはありませんか？

かつて、「日本の鉄道は世界に誇れる定時運行」が当たり前で「時計がいない」とまで言われたくらいでした。朝晩の通勤時間帯も、今よりも「混雑率は高い」にも関わらず、定時運行が徹底していました。それが、今では「毎日、どこかの鉄道路線が遅延したり、止まったりしている」といっても言い過ぎでは無いと思います。私も近頃は、30 分以上時間にゆとりを持って鉄道を利用するようにしています。

ここで改めて、考えてみたいことは… 鉄道が最も優先すべきことは何でしょうか？

「利便性の高い駅」や「快適な移動空間」などの付加価値ではなく、「定時運行」こそ、鉄道が最も優先すべきことであり、「本来あるべき姿」なのだと思います。どのような時代になろうとも、どのように競争が激しくなろうとも、決して見失ってはならないのが「本来あるべき姿」なのではないでしょうか？ 最近、私が鉄道から学んだことでした。



### ◀マイナス金利で、お悩みではありませんか？▶

「手元の預貯金をどうしたら良いか分からない」とか、「銀行から勧められた金融商品や保険を始めていいのかわからない」、「投資信託をやった方が良いのかわからない」など、マイナス金利でお悩みのことがございましたら、ご相談に応じます。相談は無料ですので、お気軽にお声かけください♪

担当 **大泉 稔**(株)fp ANSWER 代表) 連絡先 **090-7800-4614** [minoru@fp-answer.com](mailto:minoru@fp-answer.com)

## 賛助会員の 広告



- 地権者の事業費負担を最も軽減できるようマンション建替え事業を進めます。
  - ★床面積を大きく取り、床を高く売り、工事費をローコストにして事業費負担を軽減します。
  - ★有利な事業手法や設計制度(再開発や総合設計など)事業体制を提案・採用します。
- マンション建替えの初動期の相談は無料にて承ります。
  - ★「準備・検討段階」から情報提供、勉強会、合意形成活動などで幅広くサポートします。

## 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

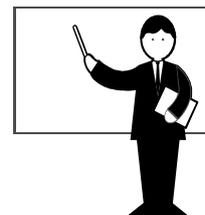
お見積り無料！  
まずはお電話下さい！

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



## (その6)

飯窪光隆 ● 不動産鑑定士/一級建築士

前回は、分譲会社、施工会社、管理会社についての留意点をあげました。その後、皆さんもご存じのとおり一昨年10月に横浜市都筑区で杭施工のデータ偽装事件が発覚しました。分譲会社は大手不動産会社、施工会社は準大手建設会社でした。杭工事は下請け・孫請けで大会社の子会社が入っていましたが、杭工事の不良施工及びデータ偽装が行われました。この建物の施工については、チェック機能が一切効かず、8年経過して隣棟とのエキスパンションジョイント部分の手すりのズレによって発覚しました。この建物が単独で建っていたとしたら今でも気付かなかったと思います。結果的に、全棟建替えとなりましたが、仮に分譲会社や建設会社が中小企業だったとしたら、補償料を含めてスムーズに全棟建替え決議に至ったかどうかは分かりません。

今回は、管理費、修繕積立金、物件価格等について留意点をあげてみたいと思います。この項目は建物の管理状態にかかわるもので、ひいては中古物件としての市場流通性や売買価格にも影響を及ぼすものです。

管理費は建物の日常管理に必要な費用で、各区分所有者が管理規約等に従って負担すべき費用です。日常管理に必要な費用とは、清掃費、植栽費、エレベータ等の保守点検費、管理人（または管理会社）の人件費等です。管理費については、住戸数が少ないと一戸あたりの負担が割高になり、多くなると比較的少なくなります。さらに共用部に過剰な設備（サロン、フィットネスジム、機械式駐車場等）があると管理費はかなり高くなります。

管理費と似て非なるものが修繕積立金です。これは読んで字のごとく、将来の修繕に備えるための積立金であり、費用ではありません。築10年以上のマンションでは大規模修繕工事が行われるケースが多いですが、その修繕工事費に充てるために日頃から少しずつ積立をしておくわけです。この積み立てが少ないと、いざ大規模修繕工事を行おうという段になって、各区分所有者に100万円近い負担金が請求される、ということもあり得ます。よって、中古マンションの場合は、過去の大規模修繕の記録を確認するとともに現在の修繕積立金残高を管理組合に確認しておくことをお勧めします。中古マンションを買って暫くしたら修繕一時金として100万円請求された、ということになりかねません。

管理費が適正で、かつ、修繕積立金がしっかり積み立てられているマンションは、売買価格も維持され、流通性も高まる、と一般的に言えるでしょう。

## 編集後記

昨年は、NPO発足以来6年、提唱してきた「自宅マンションを終の棲家に」という目標の実現に向けて大きく前進する一年でした。自らの暮らしと資産としてのマンションを守るための防災対策の普及、その資産を活用して豊かな老後生活を担保するために必要な「相互支援機構基本法」制定に向けた取組みが活動の柱です。今後も関係方面の方々の結束を強めて、活動を推進してまいりますので、ご支援をお願いいたします。