

広報 NPO法人 千代田マンション交流会



マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

『マンションの管理の適正化に関する指針（国交大臣告示、平成13年8月）』より

2011(平成23)年
10月15日発行

01

今号の内容

1. 東京都のNPO認証を3月に取得しました
2. 新たにホームページを開設しました
3. 麹町区民館で節電セミナーを開催しました
4. 施設見学会・交流会は7月に開催しました
5. リバースモーゲージ担当役員より一言
6. 「私たちの3.11」開催のお知らせ

交流会でマンション問題を解決しませんか？！

千代田マンション交流会は、財団法人千代田区街づくり推進公社によって平成16年12月に立ち上げられて以来6年余、公主導のイベント中心のあり方や任意団体としての活動の限界、マンションを取り巻く環境の変化等に対応する為にも、独自の企画と財源に基づいた自主・自立の法人化が必要であると判断し、組織を発展的に解消し、新たに今年3月に特定非営利活動（NPO）法人千代田マンション交流会を設立致しました。

活動としては、従来からの無料相談会や施設見学会、セミナー、防災訓練等での会員間の情報交流とともに、国や行政に対する政策提言や協働を提起し、リバースモーゲージを利用したトータルケアと自主企画としてのセミナーやシンポジウムの開催、マンション長寿命化の合意形成支援等も視野に入れ、行政からのお仕着せや下請け作業にはない、自由度の高い、一味違う活動を目指しています。

当会は役員のボランティア活動で運営されます。原資は会員（年額3千円）と賛助会員の会費です。その不足分は、安心・安全で快適なマンションライフを実現したい、と願う会員の情熱で補うこととなります。そんな私たちの会に、活動に参加なさいませんか。

参加資格に特段の制約はありません。管理組合会員でも、また個人会員（マンション区分所有者）でも、千代田区を中心とする都心の、問題意識を同一とするような管理組合や役員、区分所有者ならば、相互に情報交換し共有できるものと歓迎致します。

総務担当理事 中台 昭

新・交流会の活動がスタートしました - 1

■平成23年5月12日、コクヨ㈱の提供する社会貢献活動・地域貢献活動の検索サイト「サクタウン」内にNPO法人千代田マンション交流会のホームページ（HP）を開設しました。

HPは会員専用サイトと公開サイトで構成され、会員になって登録すると招待状が送付されますので、それによって会員サイトにアクセス可能となります

HP内には当法人の設立趣旨、定款、役員の自己紹介、ブログ、イベント予定、お知らせ等が掲載されているほか、関連リンクではマンション管理や組合運営の為に有用・有益なサイト等をご紹介します。

当サイトトップページ縮小版

<http://www.sactown.jp/happy/smile/npo-cmk/od010010/index>



定期無料相談会 開催のお知らせ

〈予約不要・資格不問・先着順〉

毎月第2水曜日午後3時～午後5時。神田ひまわり館（神保町区民館）を予定。税理士、一級建築士（東京都分譲マンション建替え改修アドバイザー）、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。管理組合役員や区分所有者等、区内や区外等、相談者の資格は問いません。事前にF a x（03-3234-4726 宛）でお申込み下さい。

新・交流会の活動がスタートしました - 2

■平成23年6月4日（土）、節電&地震対策セミナーを開催しました

日 時：平成23年6月4日（土）10時～12時

場 所：麴町区民館（千代田区麴町）

講義内容：（節電対策）配布資料「どうする？どうやる？節電生活」、「我が家の節電対策～エアコン編」の実践による具体的な節電方法への関心を喚起

（地震対策）ビデオ視聴で震災時の家具類転倒・落下防止策の重要性、及び配布資料により災害への備えと対策。

参加人数：25名

①地震対策 1) 震度6強時のシミュレーションビデオ視聴により、震災時の家具類の転倒・落下防止策の重要性と各居住者の家具類転倒・落下防止策などの情報が共有できた。

2) 災害への備えと対策では、東日本大震災時の帰宅困難者の事例を基に対処法、及び震災現場で重宝するものなどが列挙され、今後の災害準備への意識が高まった。

②節電対策 1) 各家庭における節電対策について、クイズ方式で進行し、特にエアコンに関しては、参加者の現在の使用状況を踏まえながら、節電の具体的方法が提示され、居住者の関心の喚起につながった。 2) マンション共用部の節電についても提案がなされた。 3) 質疑応答では、各家庭及び各マンションでの節電への取組みも報告され、情報の共有化ができた。



■平成23年7月9日（土）、日本ハウズイング㈱の社員研修施設見学会と交流会を開催



当日、午前10時前に「新宿御苑前駅」にて参加者16名が集合。午前10時～12時の間、日本ハウズイング㈱の社員研修施設と緊急センターを見学しました。その後、研修センター内に会場をお借りし、昼食をとりながら午後1時過ぎまで、同社役員も交えて交流会を開催しました。管理会社変更に関する裏話やマンション管理に関する率直な意見交換、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、大変に有意義な交流会となりました。終了後のアンケートには、

交流会が提供した昼食弁当も旨かった等と、思いがけなく嬉しい感想もありました。

リバースモーゲージ担当役員から

九十九雅博

NPO法人千代田マンション交流会の副理事長、トータルケアシステムの普及広報担当として、「住み慣れた自宅マンションを終の住処に」を合言葉に制度の確立を目指したい。従来のリバースモーゲージは対象が戸建て住宅のみでマンションは対象外でありました。マンションにもリバースモーゲージの要請に応えるため「マンション対応型リバースモーゲージ」の研究に着手し、2011年9月東京スター銀行にて誕生しました。

今後はこの商品の普及、改良活動が焦点になります。

ではなぜリバースモーゲージに、焦点を当てたかというところを、お話ししましょう。

老後の生活資金の不足分を補うために、自宅不動産を活用する方法で、自宅を担保にお金を借り、死亡後に担保の売却で元本を返済するのがリバースモーゲージという仕組みです。

メリットは自宅に住み続けながら老後の資金を調達できる点です。欧米では普及している制度ですが、日本ではまだ一部の公的機関や民間の金融機関が取り扱っているだけで、またマンションには適応外でしたが、昨年「マンション対応型リバースモーゲージ」が誕生しました。今後の広がりが期待されている状況です。取り扱い金融機関の拡大についても東京都の「新銀行東京」に新規参入を促しています。

担保の評価についてですが、地価下落を考慮して、余裕を持たせて評価していますが、私たちは、東京都の「優良マンション登録表示制度」とリンクさせて、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を、金融機関と東京都とで連携できるように、準備しています。こうすることのメリットは、借り入れる限度額を増大させることももちろん、マンションの維持管理が適正に運用され資産価値の増大にもつながり、地域社会に及ぼす影響も計り知れないものがあります。

当NPO法人千代田マンション交流会の目指す基本は、マンションの物理的高齢化と住民の高齢化に対応することです。この2点が同時に達成される可能性が高いのが、この「マンション対応型リバースモーゲージ」ではないでしょうか。

皆様のご理解を頂きながら、千代田区の在宅医療介護制度の充実と相まって、2015年までには、定着した制度に完熟させていきたいと思っています。さらに制度の改良改善を利用者の拡大とともに、進めていきたいと青写真を描いています。

マンション購入にあたっての留意点（その1）

飯塚光隆 不動産鑑定士・一級建築士

一口に『マンション』といっても千差万別です。広さによってファミリータイプ・ワンルームタイプ等の別、立地によって定住型マンション・リゾートマンション等の別、築年で新築マンション・中古マンション等の別、などです。本件においては、特に定住型のファミリータイプのマンションを初めて購入する方のために、購入の留意点をいくつかあげてみたいと思います。

エリア、沿線、自治体、駅距離、環境、生活利便施設、広さ、間取り、方位、階層、規模、築年、建物仕様、設備、分譲会社、施工会社、管理会社、管理費、修繕積立金、価格、住宅ローン、諸経費、流通性（売り易さ）、土地の権利、中古であればさらに建物の劣化状況、部屋の状態、共用部分の利用状況、両隣と上下階、などがあげられます。

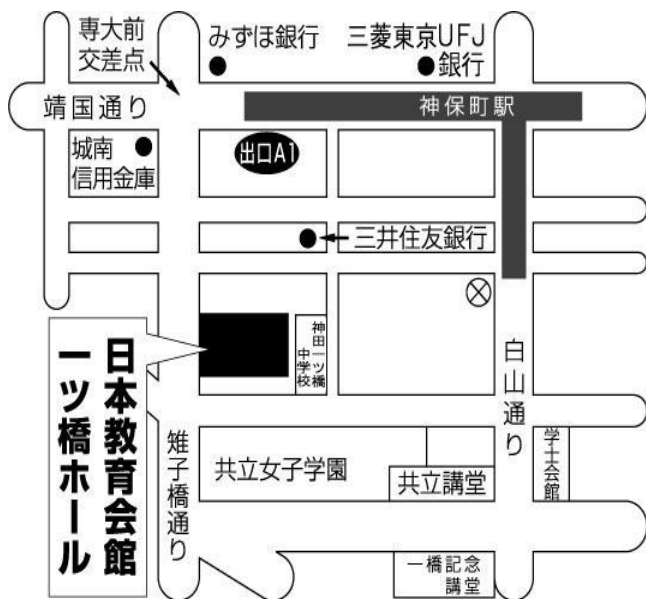
まずは、エリア、自治体、沿線についてです。

マンションは高い買い物です。移動できる車を買うのとはわけが違います。不動産ですから一度購入したら簡単には売ったり、また買ったり、ということができません。人にはそれぞれ“地縁選好性”があり、住みたいエリアというのがあります。例えば、文京区の大学に通っていたので文京区に住みたい、などです。沿線についてもある程度同じことが言えます。

また、自治体によって住民税や固定資産税などの税負担と住民サービスなどが異なることがあります。税金は毎年払い続けるものですから事前に市町村などに税金の目安を聞いてみるとよいでしょう。住民サービスについては、どのようなものがあるのかこれも各市町村の窓口で確認するとよいでしょう。

「検証・私たちの3.11(仮題)」開催のお知らせ

平成23年3月11日午後2時46分、千代田区内の某マンションに設置した地震計。1階は5弱を、屋上塔屋では震度6強を示しました。上階居室は、家具の転倒や漏水で大変な混乱だったとの事。無事である今こそ、あの時の経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公助等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や不足を、この機会に確認できれば、来るべき「本番」に予想される混乱の回避と減災に役立つのではないのでしょうか？

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！

テーマ：「検証・私たちの3.11(仮題)」

日時：11月19日(土)午前10時～12時

場所：日本教育会館7階、701号室
東京都一ツ橋2-6-2

定員：50名。先着順(Fax申込み優先)

参加費：無料

申込み：Fax(03-3580-0850)受付中

【編集後記】

編集に全くの素人が、右往左往で編集作業を開始したが、言葉を文字にする大変さに何度も立ち往生。こんな素人にも慎重さが求められている一方、プロの世界に思いを馳せると、最近のマスコミには胆を落としてしまう。「死の町」は駄目で「ゴーストタウン」ならOKらしく、またテレビで「思いつき」という指摘に反論する！副知事をみたが、これも「アイデア」と言い換えればOKなのだろう。

さて、新交流会のスタートです。本紙を通じて活動の具体的内容を会員各位にお知らせします。予算の関係で、発行は年2回を予定。読者からの投稿、寄稿を歓迎します。テーマはマンションに絡むことであれば何でもOK。但し、マンションとは「居住用区分所有建物」を意味し、同じ居住用でも「賃貸用集合住宅」は含みません。要は、一つの建物を他人同士が共有することから、何をするにも合意形成手続きが必要であるという点が、ワンオーナー建物と大きく違う訳で、これが私たちの悩みの種です(笑)

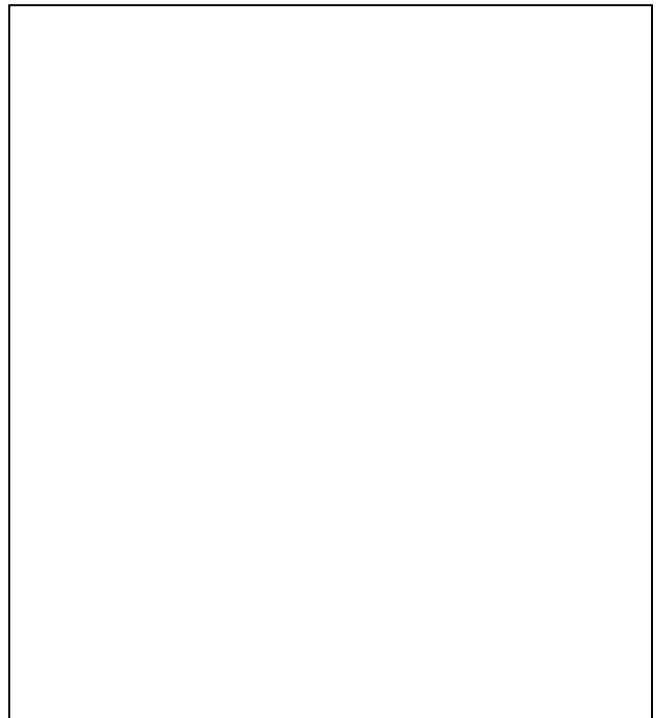
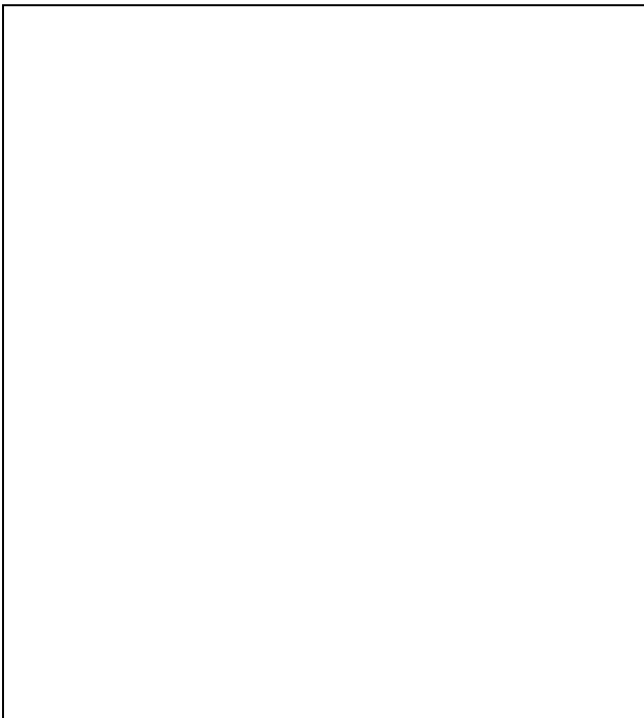
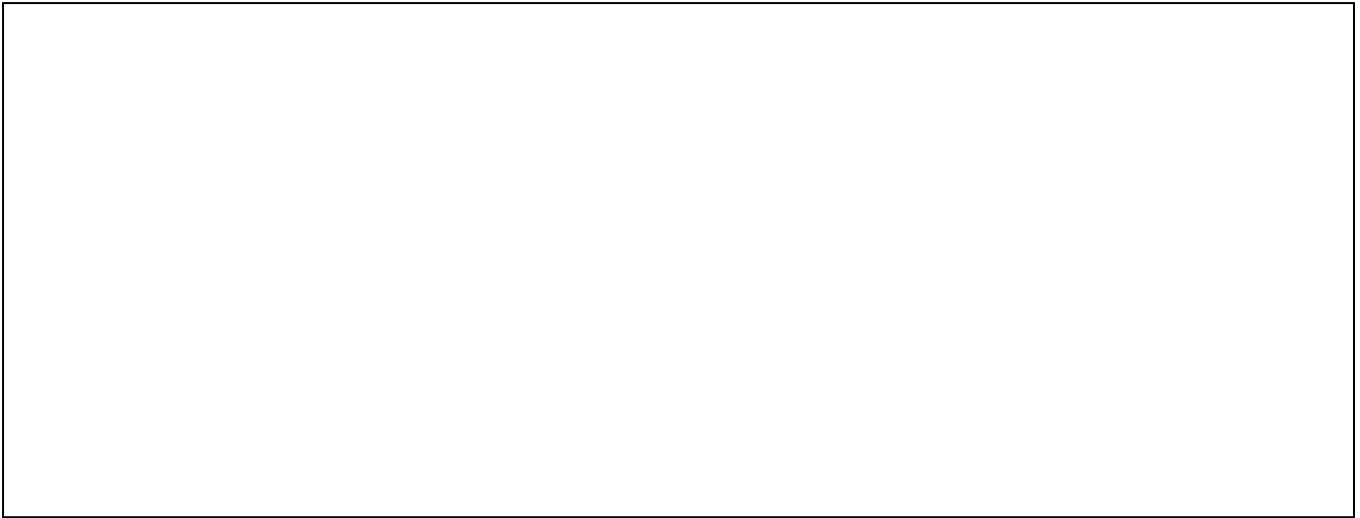
広報 NPO法人
千代田マンション交流会

2011(平成23)年10月15日発行
第1号

発行 特定非営利活動法人千代田マンション交流会

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町2-14-11
朝日神保町プラザ801

TEL 03-3234-4725 FAX 03-3234-4726



《賛助会員募集中》

私たちNPO法人の設立趣旨にご賛同
頂き、その活動にご協力頂ける法人賛助会
員、個人賛助会員を求めています。

入会金は不要、年会費は一口1万円以上
でお願いしております。

