

広報 NPO法人 千代田マンション交流会



32年間続いたタモリの「笑っていいとも！」が終了しました。新しいものを求める世情を、一足早く反映した動きだと思われます。NPO 千代田マンション交流会が探求する「住み慣れた自宅マンションを終の棲家に」という活動にも、新たな動きが少しずつ生まれています。この会報もお陰様で第4号の発行を迎えることができました。また、ホームページの充実にも取り組んでいますので、気軽にご覧頂いて、会員の皆様のご要望・ご意見をお寄せいただければ大変有り難く存じます。

公式HP  <http://www.npo-cmk.com>

2014(平成26)年
5月1日発行

04

今号の内容

1. 理事長挨拶
2. 平成25年度活動報告/セミナープレイバック
3. 平成26年度活動計画
4. 東京都からのお知らせ
5. リレーエッセイ「団塊世代のかけらから」
6. 平成26年税制関連 知っ得情報!!
7. マンション購入にあたっての留意点④

理事長あいさつ



理事長 九十九 雅博

発足3年目を迎え、NPO法人千代田マンション交流会(CMK)は設立趣旨の具現化、すなわち「トータルケアシステム」の完成に向けて本格的な行動への舵を切りたいと考え、強い意志を表明いたします。

特に「トータルケアシステム」を支える経済的インフラとしての「(仮称)在宅療養高齢者相互支援機構」(相互支援機構存立基本法に基づく特別法人)の設立に向けて、支援の輪を広げる最大限の努力、働きかけを行っていきたく考えています。これは、千代田区マンション住民から寄せられた「自宅マンションを終の棲家に」という崇高なテーマの実現に向けて、経済的側面に加え、医療・介護の側面においても大きく関連する重要なものです。

世界に類を見ない「少子高齢化」がもたらす社会的諸課題の解決には、国家を挙げての新しい施策の策定が求められています。私たちは、NPOという自由な立場から、大きな課題を解決する手段の一つとして「(仮称)在宅療養高齢者相互支援機構」の仕組みを考案しました。今では、千代田区のみならず、港区の方々からも賛同を頂き、設立実現に向けて「連絡協議会」を発足したところです。

そして、国家を挙げての新しい施策に寄与するために、「(仮称)在宅療養高齢者相互支援機構」の趣旨に賛同頂いた片山さつき参院議員を初めとする国会議員の方々による「老後資金確保に関するPJチーム」を立ち上げる準備ができました。今後は、議員立法による「相互支援機構基本法」の制定を目指し、署名活動を展開するなどして、実現にこぎつけたいと考えております。

最後となりますが、国家的課題に正面から取り組むNPO法人「千代田マンション交流会」のこれからの活動にご理解を頂き、年2回(本年は6月1日と10月19日を予定)開催される“高齢化課題に取り組む”セミナー参加を含め、絶大な支援を承りますように衷心よりお願い申し上げます。そして、やがて展開します署名活動の担い手になっていただければ幸甚に存じます。

平成25年度活動報告

1 セミナー『マンションの大規模修繕、マンションの建て替え』

日時：平成 25 年 6 月 29 日（土）10:00～11:50 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るべきでないことは何なのか」といった、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した。

■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 西木實様

内容：首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築されているマンションは、耐震補強や建て替えの必要性が高まっていることから、建て替えコンサルタント西木氏に、地域貢献度に基づく容積率 UP 等の手法で自己資金を軽減し、強靱なまちづくりに寄与するマンション建て替え実現の方策をお聞きしました。このテーマは、今後も継続的にセミナーで取り上げるものとします。

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 25 年 12 月 7 日（土）10:00～11:50 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長 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ということで、「第 5 期介護保険事業計画」や「千代田区における認知症への取り組み」についてお聞きしました。

■テーマ(2)「千代田区・港区のマンション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) 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(「住み慣れた自宅マンションを終の棲家に」)のテーマに基づく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)の都心 3 区における実現を目指し、

- 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、「(仮称)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。

といった内容を共通認識として、港区マンション交流会と合同で下記の提言を行い、セミナー参加者の賛同を頂いて、両区協議会が発足しました。

提言①：「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

提言②：片山さつき事務所と連携を密にして、「相互支援基本法」を議員立法での早期制定に向けて、促進協議会を発足させること





建替え促進への課題・・・“まちづくり”としてのマンション建替え

私はコンサルタントとして、当時国土政策によって急激な大都市への人口流入に対し大量に住宅供給されていた 1968 年入居の、東京都心から約 30km にある 300 戸の大団地(サンヒルズ町田山崎)の建替え事業を、自己負担金をより低減させるため「都市計画法」の“まちづくり”としての『地区計画(誘導容積型地区計画)』を活用し、道路整備を行うとともに高度利用化(容積率 UP)を図り、2010 年に完成させました。

また、事業手法には、保留地処分方式を導入して工事工期中の事業資金を賄うとともに、権利者ができる限り開発利益の享受可能な、デベロッパー(事業協力者)の介在のない自主建替えへと誘導しました。

我国は、急速な人口減少化及び少子高齢化社会を迎え、地域のコンパクト化・社会資本整備の効率化が喫緊の課題となっています。

そのため、マンションの建替えは都心地区においても郊外地区においても公益財と捉え、環境・防災まちづくりについて、行政及び周辺地域と協働し都市計画手法の活用によって社会資本整備を行うことが、高容積化への道も開け合意形成を図る一助となることでしょう。

殊に、都心地区の建替えでは、比較的狭小敷地且つ既存不適格(建設後法律の改正等により現在は法律違反となっているマンション)建物が多ことから、現在の容積率等の確保が困難となっており、“まちづくり”を視座として、隣接敷地との共同化を要諦とすべきでしょう。

本年 2 月には、「マンション建替え円滑化法」を改正し 1981 年以前に建設の耐震不足マンションへの容積率緩和が閣議決定されましたが、一時避難場所等の防災対策を盛り込むことによって容積率緩和への道も開かれようとしています。

また、東京都は 2002 年 10 月策定の「東京の新しい都市づくりビジョン」の地域毎の将来像を実現していくため、新しい都市づくりのための都市開発諸制度の活用の方針を作成し、都市マスとの整合を図りつつ地区毎の特性を見据えた「再開発促進区」の戦略的活用を図り、殊にセンターコアエリアにおいては、より一層の高度利用化を図る方針とされています。



千代田区における認知症への取り組み

認知症は高齢者であれば誰もがかかりうる病気です。

厚生労働省の発表によれば、2012 年には全国で認知症高齢者が約 305 万人と推計され、2025 年には現在の 1.5 倍、470 万人に達すると予測されています。

千代田区においては、65 歳以上の高齢者人口は約 1 万人ですが、認知症高齢者は約 1,100 人ですので、高齢者の約 11%、1 割以上が認知症ということになります。この数字は、要支援・要介護認定を受けている方のうち、日常生活に多少支障があるが、周りの方の援助で自立可能とされた方的人数ですので、より軽度の方や認定を受けていないために潜在化している方を含めるともっと増えると考えられます。

そこで、千代田区では、区に認知症コーディネーターを配置するとともに、麹町・神田の各高齢者あんしんセンター(地域包括支援センター)に地域認知症コーディネーターを配置して、認知症の早期発見・早期診断の仕組みづくりに取り組んでいます。また、早期発見の結果、すぐには介護サービスなどが必要ない方には「訪問看護師による見守り訪問」の仕組みづくりを行っていきます。

認知症に関する相談は、千代田区在宅支援課相談係、または高齢者あんしんセンターまでご連絡ください。

平成26年度活動計画

《セミナー①》「今住むマンションを終の棲家にするには」(その1)

○日時：6月1日(日)10:00~12:00 ○場所：麴町区民館(千代田区麴町)

■テーマ(1)「多くの介護が必要となっても、ご自分の望む場所で暮らせるように」(1回目)

講演者：株式会社メッセージ 代表取締役社長 古江博様

内容：有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・グループホームの運営や居宅サービス事業のトップ企業である株式会社メッセージの古江社長に豊富な現場での経験に基づいたお話をさせていただきます。介護に頭を痛める私たちの参考になること請け合いです。

講演者から一言 株式会社メッセージ代表取締役社長 古江博様

「多くの介護が必要になっても、ご自分の望む場所で暮らせるように」

1997年の創業以来、私たち、メッセージグループは、「障がいを持った高齢者に対して、良質な住まいを提供し、生活を支える」ことを使命とし、事業を展開してまいりました。高齢になり、たとえ介護が必要になっても、「自分が望む場所(住まい)で、その人らしい暮らしが継続されること」こそが何よりも重要だと考えています。

全国に先駆け入居一時金を撤廃した良質安価な介護付き有料老人ホーム『アミーユ』の運営にはじまり、より自宅に近いサービス付き高齢者向け住宅『C アミーユ』の展開、そして、今、『自宅生活』を支えるべく新たな取り組みをスタートしました。この『自宅生活の継続』は、国も「地域包括ケアシステムの実現」として推進を行っています。たくさんのお思い出や、地域とのつながりのある『自宅』での生活は多くの方が望むかけがえのないものです。そして、自分の意思で毎日を生活していける環境は、生きていく意欲にもつながります。

私たちメッセージグループは、たとえひとり暮らしでも、24時間365日、施設同様の介護サービスや生活支援サービスを提供し、自宅生活をサポートしていきたい、と考えています。その為には、ぜひ皆さんに、『多くの介護が必要になっても、ずっと自宅にずっと住む、ことができる(方法がある)』ことを知っていただき、また『自宅で最後まで頑張る』という覚悟を持っていただければ、と思います。

今の私たちの挑戦が何年か後の日本の老後のカタチを変えていけるよう、そして、今お住まいのマンションを終の棲家として、最後まで充実した毎日を送っていただけるよう、グループ一丸となって取り組んでまいります。

このたび、貴会より、講演の機会を頂戴いたしましたので、この「在宅支援に関する当社の取組について」お話をさせていただきます。宜しくお願いいたします。



■テーマ(2)「自民党 老後資金確保プロジェクトチーム活動報告」

報告者：自民党片山さつき参議院議員秘書 磯脇賢二様

内容：昨年11月に、千代田マンション交流会から自民党住宅・土地・都市調査会に提出した「在宅介護患者総合補助支援機構設立に向けての基本法整備に関する要望書」への取り組み状況を事務局の中心となってお尽力頂いています。磯脇秘書から報告させていただきます。

《セミナー②》「今住むマンションを終の棲家にするには」(その2)

○10月ごろ開催予定 ※日時・場所は確定したいホームページ、ポスター等でお知らせします

■テーマ(1)「多くの介護が必要となっても、ご自分の望む場所で暮らせるように」(2回目)

講演者：株式会社メッセージ 代表取締役社長 古江博様

内容：6月の第1回目に引き続き、更に豊富な内容をお話させていただきます。

■テーマ(2)「千代田区介護保険事業計画ほか」

講演者：千代田区保健福祉部高齢介護課 担当者様

内容：本年も、最新の介護保険事業計画及び地域包括ケアの現状を紹介させていただきます。

■テーマ(3)「千代田区・港区合同協議会活動報告」

報告者：千代田区マンション交流会 理事長 九十九雅博

内容：昨年発足した「在宅介護患者総合補助支援機構」実現を目指す千代田区・港区合同協議会の活動状況を報告します。

▶ 昨年 11 月に自民党住宅・土地・都市調査会に提出した「在宅介護患者総合補助支援機構設立に向けての基本法整備に関する要望書」

自民党住宅土地・都市調査会会長
衆議院議員 金子一義様

要 望 書

世界に類を見ない『少子高齢化社会』が抱える諸課題のひとつに、「自分の家やマンションを終の棲家になりたい」という高齢者の心からの願いの実現が日本の現行の医療介護を取り巻く法制度では、主に、財政面で非常に困難になっていることが挙げられます。

NPO法人「千代田マンション交流会」はこの課題に真正面から真摯に取り組み、財政面と医療介護両面から解決する「トータルケアシステム」を提唱しています。それは、「在宅介護患者相互補助支援機構」の設立であります。高齢者が安心して長生きできる世の中を作るには、新しい仕組みが緊要であります。

具体的には、添付資料にありますが、長期にわたる在宅介護を必要とする高齢者が相互に支援し合って、自助共助の精神を発揮して「自分の家やマンションで天寿を全うしよう」とするものです。その実現には、寄付、相続や中古不動産の流動化に関する税制を含めたサポートする制度整備が必要であります。

長年にわたり、社会に貢献してきた高齢者を救い、ひいては、21世紀の世界をリードする日本の新しい仕組みとしての「在宅介護患者相互補助支援機構」設立とそれに伴う法整備への貴職の絶大なるご理解とご支援を承りますように、心より祈念申し上げます。

平成25年11月22日

NPO法人千代田マンション交流会
理事長 九十九 雅博

東京都からのお知らせ

(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)

マンション管理の重要性

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、東京における主東京において、分譲マンションは、住宅ストックの三割弱を占めるなど、主要な居住形態として広く普及しており、都民にとって欠かせない住まいの選択肢の一つとなっています。

一方で、年数の経過につれて、建物各部の劣化や陳腐化が進行し、老朽化した分譲マンションが増えつつあり、その数は、今後急速に増加することが懸念されています。

こうした分譲マンションは、大規模修繕、耐震改修、建替えによって長寿命化や再生を図っていくことが必要となります。

マンションを良好な状態に維持管理していくためには、マンションを区分所有される方々の意識、そして共同管理という観点から管理組合の活動がとりわけ重要となります。

分譲マンションは、一つの建物を区分所有しており、その管理にあたっては、区分所有者によって結成される管理組合が主体的な役割を担うこととなります。大規模修繕、耐震改修、建替えはもとより、日常の管理や計画的な修繕等の実施に加え、環境・防犯・防災などの問題への対応が求められるなど、役割は多岐にわたります。そして、これらの活動にあたっては、マンションの区分所有者の方々の合意形成が必要であり、管理組合の重要性は益々増してきています。

最近では、千代田マンション交流会のような活動に参加し、情報収集を行うなど維持管理に熱心に取り組まれる管理組合も増えつつありますが、一方で、管理組合活動への参加意識が低く、管理規約や長期修繕計画についても実態に合わせた見直し等が行われないなど、将来的に問題の発生が危惧されるマンションも少なくありません。これらのマンションの区分所有者の方々が、マンション管理に関心を持ち、積極的に管理組合活動を実施していただけるよう、都としても、千代田マンション交流会のような団体等と連携を取りながら、普及啓発活動を実施してまいります。





介護は人のためならず・・・

〈理事 後藤幸一〉

今米寿を過ぎても「まだまだすべてに現役!」の御仁もおられるが、やはり普通の人は古希を過ぎると「自分はこの先どうなる?」の思いがチラチラしてくるものです。そして、その前に還暦を迎えるあたりから自分や配偶者の両親の終末の面倒を見なければならなくなります(双方の両親ともにピンピンコロリの場合を除いて)。

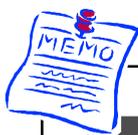
両親が二人で健康に過ごしている場合でも、やがてはどちらか一人になります。自分たち夫婦の場合でも、やはりいずれはどちらか一人になるのです。最期を誰が看取ってくれるのか・・・昔は三世同居が普通でしたから、あまり気にすることはありませんでした。家の中にはいつも誰かの手がありました。嫁が来て、孫が生まれ、子どもが育っていき、おじいちゃんおばあちゃんが自然にいなくなっていました。今ではそうはいきません。とくにマンション生活では老後は夫婦二人になるのが普通です。最期を誰がどのように看取ることになるのかについては、家族構成や経済状態によって様々です。しかし、どのようなやり方を選んでも「人の手を借りること」は不可欠です。介護が必要なのです。

介護は楽な作業ではありません。できれば誰かが引き受けてくれて最期まで看取ってくれれば、これに越したことはありません。しかし、それが不可能なことは社会情勢を考えれば誰にでも分かります。では、子どもや配偶者を巻き込んだ献身的な親の介護が望ましいのでしょうか。情緒に流されず冷静に考えれば、それは不合理です。現在を生活している人のエネルギーと時間を、終末を待つ人のために費やすことは最小限にすべきでしょう。

ではどうすれば・・・決定的な答えは今も多分無いでしょう。これから世代を越えてそれを模索していかねばなりません。何かヒントになることはないのでしょうか?

ところで、私たちは先年の震災でいくつかのことを学びました。日ごろから自分で備えを(自助)、遠くの親戚より身近な隣人(共助)、国や自治体に期待するのは大きな仕組み作り(公助)、などなど。介護にもこれが参考にならないだろうか少し考えてみました。

- 自助 : ピンピンコロリを期待しつつも、いつかは来る介護される日に備えて、応分の蓄えと家族に敬遠されない生活態度を心がける。
※因みに、肥満体にならないことは配偶者へのエチケットだそうです。重いと介護に苦労しますからね(笑)
- 共助 : 個人や国にとって経済的に負担の少ない自宅介護が普及するように、排泄や身体移動などの自動化技術向上、マンション内での介護サービスと付帯設備の充実などに対して期待と要望の声を上げていく。
- 公助 : 利益追求型の介護住宅の排除、公営住宅を転用した介護住宅の拡充、自宅介護を経済的に応援する施策(リバースモーゲージなど)を国に要望する。



平成 26 年税制関連

知っ得(しとく)情報!!

千代田マンション交流会
事務局次長
大泉 稔 (株)fp ANSWER 代表)
090-7800-4614
minoru@fp-answer.com

4月1日

ご存知、消費税が8%に増税

4月分

年金額が0.7%引下げ
※6月13日の振込分から

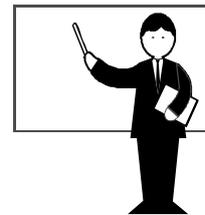
4月1日

領収書に貼る印紙税の非課税範囲が「5万円以上」に拡大
※従来は「3万円以上の領収書」

7月1日

地震保険の保険料改定
※保険料が「上がるお宅」も「下がるお宅」もあります

来年は相続税の改正が予定されています! 相続対策や相続税対策のご相談はお早めに&お気軽に!



(その4)

飯窪光隆 ● 不動産鑑定士/一級建築士

第四回目は、築年（建築された時期）についての留意点をあげてみたいと思います。この項目は建物の安全性及び住宅ローンを組む際の建物価値と設定期間に重要な意味を持つものです。

マンションの築年については大きな意味があります。それは建築された時期によって建物の耐震設計基準が異なり、マンションの地震に対する安全性や建物の価値が左右されるからです。具体的には1981年（昭和56年）6月1日に新耐震設計基準が施行されましたので、その日以降に建築確認がなされた建物は新耐震基準で設計がなされていますが、それ以前に建築確認がなされた建物は旧耐震基準で設計がなされています（ただし、例外もあります）。大雑把にその違いを言えば、新耐震基準の建物の方が大きな地震に対して建物が倒壊し難く設計されている、ということです。1981年前後に建築された建物は、竣工年月日だけでは明確なことは言えませんので、設計図書（特に構造設計関係）や関係資料を専門家に見てもらって、いずれの設計基準で建築されたマンションであるかを確認することが必要です。

それともう一つ重要なことは、築年数によって住宅ローンの設定期間や建物の担保価値が異なることです。マンションは鉄筋コンクリート造等のいわゆる堅固建物であることが多いので、「耐用年数50年－経過年数＝ローン設定期間」とする金融機関が多いようです。しかし、上記のように旧耐震基準の建物だと建物の価値をあまり見てくれない金融機関もあるので、借入れ可能額が思ったよりも少なくなってしまうケースがあります。この点からも耐震基準の確認が重要になるわけです。なお、旧耐震基準であっても耐震診断がなされ、その結果を受けて適正に耐震補強工事が行われている建物は新耐震基準と同等の扱いになります。

編集後記



地球温暖化



大気はもとより、わずかではあるが海水温度も上昇しております。近年の暖気流は、日本列島の沿う形で小笠原諸島より千島列島に向かって流れるように変化しております。

北極の氷は薄くなっており、割れやすく動きやすく、氷の全体的面積も狭くなっているようです。流氷としてのノルウェー海に出ていくサイクルが5年前後と短くなっております。（極地研資料による）

世界各地で異常現象が報告されています。かつて、経験したことがない自然災害が報告されています。昨年は4月4日に「猛烈豪雨に要警戒」との発表がありました。今年は3月13日午後6時50分に神奈川、東京地方に大雨落雷竜巻注意報が発令されました。約20日早くなっています。



マンションの地下駐車場や地下商店皆様の排水ポンプの点検を必ず行いましょう。

〈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285か所
(2014年3月31日現在)

<http://www.amille.jp>

A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 南 区 西 市 5 2 2 - 1

TEL 086-242-1551 フリーダイヤル 0120-57-2255

マンション建替・大規模改修
建築設計・改修設計
都市計画・地区計画



株式会社 **都市研** 究 所

Urban Designers & Architects Association

東京都豊島区東池袋4-21-1

アウルタワー612

Tel 03-6907-0737 Fax 03-6907-0736

Email: toshiken9jp URL: toshi-k.co.jp

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

DK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

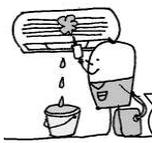
担当: 又野、市川、中島

<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！

※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