

## 会員・関係者の皆様、明けましておめでとうございます。

私はこれまで様々なセミナーに参加してきました。特に当 NPO 法人の活動に関心を持ち、セミナー等に<sup>あしげ</sup>足繫く参加していたところ、昨春突然理事へのお誘い、そして思いがけなく理事長へと就任する運びと相成りました。慣れなく至らぬ事があるかと思いますが、皆様方のご指導ご鞭撻のほど今後共宜しくお願い致します。

当 NPO 法人は今更改めて言うまでもありませんが、特定非営利活動法人「NPO (Non-Profit Organization)」として様々な社会貢献活動（構成員に利益を分配しない）を行っており、役員は会費を支払い正会員として運営に携わっております。また、法律に基づき法人格を取得しています。

当 NPO 法人の設立趣旨は、マンションに係わる客観的で公正・的確な情報提供を通じて、マンションの管理運営の総合的な支援を行うとしています。尚、理事長の職務は、理事会を主催し、各種報告事項（相談支援業務、共同購入等）を確認し、その他、次回のセミナーの題目、協議、審議等を取りまとめることにあります。

丁度2年前に始まったコロナ禍も漸く収束するかと感じられ始めた昨年末、またもや新たな株の出現で再々度不自由な生活が強い入れられることが懸念されるどころです、この寄稿が発行される折には収束されることを切に願っているところです。然しながら度重なる外出・営業自粛でマイナス気分が蓄積され思考も委縮勝ちになっていますが、今後をじっくりと考える良い機会だと思えます。

人は若い時分には自分自身の体の変化にはあまり気が付きにくいものですが、徐々にではあるが確実に高齢化による老化、つまり体中至る所に痛み・関節の不具合・病気等に見舞われ治療等止むを得ない状態になってきます。それと同様にマンションの経年劣化も進行し手入れが必要になってきます。

これらの問題について若干考えてみたいと思います。

まず、堅固なマンション（鉄骨鉄筋コンクリート）と<sup>いえど</sup>雖も、約50年（法定耐用年数）で寿命を迎えます。30代で新築物件を購入したとすると80代で資産価値がほぼ無くなります。

建物を人間の体に例えるならば、骨・筋肉・皮膚は建物（含エレベータ）その物に相当し、血管系は給排水・灯油・ガス設備、神経系はオートロック・インターホン・各種検知器等に相当します。

築後30～40年といえば所有者は既に年金生活、又は、そろそろ定年という時期に来ており、自分のライフスタイルを如何に考えるのか、同時に建物の手入れをどのようにするのか等を老後資金との兼ね合いを考える時期に来ております。

特に専有部の給排水設備の修繕（給排水管の取り替え）工事で一部の区分所有者の都合により設備の改修が取り残された場合（未施工のしわ寄せは特に漏水が直接下階に影響する）、既に劣化の始まりといっても過言ではないかと懸念されるどころです。建物に適宜手入れをしなければボロボロになり、スラム化が懸念されます。終の棲家であれば尚更のこと大事にしなければなりません。

次に、老後資金2000万円問題（総務省の試算）も併せて考える必要があります。これは夫婦（夫65歳以上、妻60歳以上）共に無職で定年後30年間生活（人生100年時代の到来？とも言われている）したら、年金（20万円/月）の他に月々生活費が5万円必要（2000万円+α?）になるという試算です。更に、病気・リフォーム・高齢者施設への入所費用等々の思いがけない支出があれば更に不足が生ずるということです。つまりマンションが寿命を迎えてもまだまだ先に自分の人生があるということです。

この問題も将来のライフスタイルと資産状況との兼ね合いが必要です。やがて一人暮らし（一人住まいだと広過ぎて掃除が大変？介護サービスを受ける？バリアフリーへ改修する？等の悩ましい問題が発生）になると、医療や介護サービスが受けやすい所や、買い物に便利な所への住み替え？

等を考慮せざるを得なくなるかもしれません。そして、早晚要介護状態？認知症？等々で止む無く介護施設に入居することになった時、入居費用の捻出（現在の居住物件の売却？認知症になった場合、簡単に売却は不可）等々様々な要因を考慮することが課題かな、と、誰もがいずれ直面し避けて通れぬ事を徒然に思い巡らしているところです。

さて、当 NPO 法人にはマンション管理士・一級建築士など様々なキャリアの会員がおります。相談があれば原則「ボランティア」で対応しています、お気軽にお問合せ・ご相談下さい。また、セミナーで取り上げて欲しい題材等があればお気軽にご連絡ください。

なお、運営に携わりたい方の入会も期待しております。 **本年も宜しくお願い致します。**

(理事長：狩野 隆)

## 令和3年度 第6回セミナー 開催案内

マンション管理会社と管理組合の関係の構図が大きく変わってきていることは、身をもって感じる今日この頃です。が、国は国でマンションの社会的影響力を真面目に受け止めて？昨年「マンション管理適正化法」の改正をしました。今年4月から改定されるその内容と本当の意味を丸山肇先生に、やさしく・詳しく説明して戴くセミナーを開催いたします。

- ・と き 1月29日(土) 14時00分～16時00分 (受付：13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階 ・定員 **30名**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

### <セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ 一改正マンション管理適正化法の**本当の狙い**とは—  
講師：マンション管理士(大和ライフネスト) **丸山 肇 氏**
- 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜
- 質疑・交換 15:40～15:55
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で開催しません。

## 令和3年度第6回セミナー 参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先☎	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー