

会員・関係者の皆様、明けましておめでとうございます。

昨年のご挨拶は、コロナ禍が収束し落ち着いた生活が出来ると望んでいたところですが、昨秋からコロナが変じオミクロン株が流行り、またロシアのクライナ侵攻も未だに収まりそうにもありません。それどころか円安で物価高に見舞われ、また統一教会問題も飛び出し、更には増税案も出され懐が豊かにならない状況にあります。

昨年末のセミナー「高経年マンションの未来」では、札幌市の調査で、建築後40年以上のマンション（昭和60年以前に建築）は13%以上から徐々に増加し今後20年で6割近くになる。また、居住者の年齢層は65才以上が50.2%を占め、高齢単身世帯は建築後40年以上のマンションで20%を占めると、建物と住民も共に高齢化、更に居住者は高齢単身化になると報告されています。

将来予測をすれば、団塊の世代（1950年生、73才）の住人は夫婦による老々介護になり、やがて伴侶を亡くし一人暮らしに、その次には団塊ジュニア世代（＝就職氷河期世代）による老いた親の介護生活が始まろうとしています（後で述べる理由により経済的に非常に厳しいものにならざるを得ません）。既にそれを示す事例として、近隣のマンションでは、一人暮らしの老人が自分の帰る部屋番号を忘れてウロウロするとか、マンションの会合等で自分の思いどおりにならなくてエントランスで他所の奥様に大声で恫喝する、などという事例を聞くと劣化もここに極まりといった感がします。

また、先にマンションネット情報11月号「マンションの終活を考える」で指摘された課題の一つとして「経済的な負担」が報告されました。

その延長での年末の意見交換会で、築後35～45年経たマンションは、

- ① 建て替え：容積率に余裕が無いため新たに戸数を増やせないのので住民自身が費用を積み立てる（解体費、建築費、仮住まい費）、要合意形成
- ② 敷地売却：解体費、要合意形成
- ③ 建物の延命化：築後80年以降は管理不全（＝スラム化）、解体費

近い将来いずれかの選択をしなければならない状況にあるとの報告がありました。懸念されるのは、残存価値が僅かでもあるうちに売り逃げし、マンションが虫食い状態になることです。

このような状況に対し年齢差による年金落差が暗い影を落としています、団塊世代より10年過ぎた世代から厚生年金と国民年金の総額が月当たり数万円下がる（厚労省「令和2年度厚生年金・国民年金の概況」）とされていることです。

以上に挙げた二つの老化が確実に迫りつつある上に、更に追い（若い）討ちをかけるように高齢者への負担増がなされようとしています。

1. 医療費関係は、
 - ㊦所得を反映した保険料算定の強化
 - ㊧75歳以上の年間保険料上限の引き上げ
 - ㊨出産一時金への財源拠出
2. 介護関係は、
 - ㊦高所得の65歳以上の保険料の引き上げ
 - ㊧自己負担2～3割となる人の範囲拡大
 - ㊨ケアプランの有料化
3. 年金納付は、
 - ㊦国民年金の納付期間が5年延長（60才から65才に）

もう既に年金受給予定者への負担増が始まっています。昨年10月から厚生年金保険の被保険者数が101人以上の事業所で働く短期間労働者（パート、非正規）は、健康保険・厚生年金保険の納付が開始済で、更に来年（令和6年）からは51人以上の小規模事業所で働く短時間労働者にも対象が拡大になります。手軽にパートをするという訳にはいかないようです。

マンションの終活において、ついつい費用が嵩む外廻りに目先が行くところですが、同時期頃にエレベータ、インターフォン、給水排水、灯油タンクの防蝕等の改修を迎えると共に、先に述べたように少なくとも敷地売却（管理不全に至らぬ20～30年後）の為の解体費は積み立てておく準備が必要になると思われます。

最後に、**今年こそ明るい年になりますように。**

（理事長 狩野 隆）

2022年度 第6回マンションネットセミナー ご案内

札幌市は今年度中に、マンションの居住価値を認定する“管理計画認定制度”をスタートさせる予定だ。認定を取得するために認定基準を学ぶことも大切だが、マンションの高齢化に備えるヒントが盛り込まれた本制度の制定に至った背景や狙いを管理組合全体で理解していくことが重要だ。認定制度がスタートするこのタイミングでしっかり確認していこう。

- ・と き 12月24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名以内**
- ・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～ **「管理計画認定制度 その狙いとは!？」**
講師: マンションみらい価値研究所 エキスパートコンサルタント
マンション管理士 **丸山 肇**
- 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜
- 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4年度 第6回マンションネットセミナー 参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 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TEL	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

