

「日本マンション学会」第15回札幌大会に出席して②

NPO 埼管ネット 会長 佐々木一

高齢化社会への対応 (第3分科会報告)

安定居住のために、(分譲マンションと共生社会)

高齢化社会を考える前に、現状の確認として前回、人口・世帯数・住宅数・高齢者の持ち家率等、統計資料に、基づいて見たが、数値的には、高齢者の持ち家率の非常に高いのが判る。その原因として考えられるのは、住み慣れた住宅・地域を安住の地としたいこと、新たな転居が肉体的・精神的に負担となること、高齢者が賃貸住宅に入居することが難しい(断わられる)などがある。一方過疎化に伴う利便性の低下や、この冬のような豪雪時の雪かきの負担などが、重くのしかかる。また、財政難の行政には将来的にも住宅や福祉への十分な公的支援は望めない。このような時代背景の中で、社

会の活力と安定を確保すること、そしてこれから取り組むべきこととして「共同居住としての分譲マンション」を再考する必要があると思う。なぜなら分譲マンションは、「自助」、そして「共助」と世代を超えて支え合う最小単位の「共生社会」が存在しているからである。

(1) 多様な需要と供給

高齢者の住まいといひして、「有料老人ホーム」や「特別養護老人ホーム」がある。そしてその主眼は、「利用権」と「介護」であるが、最近では、自立支援や共同居住など、そのものが着目されてきた。たとえば、グループホーム・グループリビング・ケア・ハウス等のバリエーションが生み出され、自立者にとっても、より住みやすく安心な住居が求められている。近い

将来マンションは、単に「所有」や「占有」という権利形態の違など、問題ではなく、住宅その物の「付加価値の向上」と「共同居住の多様化」が大きなポイントになるので、ないだろうか。

(2) リバースモーゲージ

リバースモーゲージは「逆住宅ローン」とも呼ばれる仕組みで、代表的なものは、住宅を担保にして、自治体や金融機関から定期的に生活資金などを融資として受け、契約期間満了時(死亡時)にその自宅(担保不動産)を処分して借入金を一括返済するといふものである。担保不動産の処分で金額が充当できなくとも、借入人又は相続人に訴求しないので、一種のノンリコースローンともいえる。アメリカでは、1960年代に導入され、日本でも1981年

に武蔵野市が導入、世田谷区・神戸市などの自治体のほか、民間信託銀行が制度化している。ただ時期的にバブルの崩壊による担保価値の下落や、もともと日本では中古住宅の評価や市場が未整備であったことなどから実例は多くない。

一方、住宅金融公庫が2001年に制度化した「高齢者向け返済特例制度」があるこの制度は、住宅ローンとリバースモーゲージを組み合わせる中間製品といえる。マンション建替に際し、建替後の住宅取得必要資金を融資する制度で、毎月利息を返済するのみで元金は据え置かれ、契約期間満了(死亡時)に物件を処分し完済する仕組みである。(富田路易氏の解説より)

文化庁が「日本の歌百選」の募集を始めた。「シャボン玉飛んだ・屋根まで飛んだ・屋根まで飛んでこわれて消えた」野口雨情作詞、中山晋平作曲の童話です。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

http://www.lonseal.co.jp/

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948