

新年のご挨拶

特定非営利活動法人 埼玉ネット会長

佐々木 一



2010年の年頭に当たり
まずは、会員皆様・並びに
ご家族のご健勝とご多幸を心
から願うものであります。

「二つの古い」『建物の老朽 化と居住者の高齢化』

・ 標題のテーマについては、
数年前に一度原稿にしたこと
がありました。埼玉ネット
の上部団体であるNPO全管
連が、平成二十一年度の活動
の中で「管理組合の主体性確
立への支援」として、「二つ
の古い」を抱える管理組合へ
の直接的な支援活動の展開を
掲げており、再度取り上げて
みました。

「二つの古い」とは、高経
年マンション（築二十年以上

のマンション）で、起こって
います。

「高齢年化に伴う建物の老
朽化によって管理コストの上
昇と居住者の高齢化によって
管理組合の資金力の低下して
いくことが、同時に進行する
問題」を指しています。

「二つの古い」に対して、平
成十八年度の秋に全管連と日
本経済新聞社が全国の築二十
年以上のマンションを対象に共
同で実態調査をしております。

その結果、資金面では、長
期修繕計画に対して修繕積立
金不足が四十三・四%、高齢
化の面では、世帯主の最多世
帯が五十歳未満と答えたマン
ションが、六・四%で、逆に
五十歳以上が、占める割合は
といえ、七十七・三%（内
六十歳以上の占める割合は、
三十七・六%）に、上がって
いました。

このような調査結果から、
全国の築二十年以上のマンシ
ョンの四十三%以上が資金不
足と高齢化という問題に直面

していたことが分かりました。
・ 東京都は、昨年十月二十八
日、国及び民間のデータを検
討する一方、東京都の調査結
果を踏まえて分析し、「東京
のマンション2009」とし
て、発表しております。

マンションの維持管理や立
替等の課題を明らかにし、今
後の施策展開に資するのが目
的で、国土交通省の「平成二
十年度マンション総合調査」
や内閣府等が作成した「分譲
マンションの立替等の検討に
係る実態調査」「平成二十年
度住生活総合調査・拡大調
査」「分譲マンション販売広告
調査」（いずれも未発表）の結
果をくわえ、重要とされる課
題について分析をしています。

課題としては、①高齢化等
による管理運営の困難化②適
切な時期に修繕が実施されな
いことによる老朽化の進行や
総会承認を受けない長期修繕
計画の存在等の、修繕計画の
問題。

③修繕積立金の初期設定額
が低く設定されているなど分
譲時の問題 ④旧耐震物件で
も進んでいない耐震診断等に

係る問題。⑤居住者の関心の
低さや既存不適格建物など立
替に係る問題の5点を挙げて
いる。

又、以下は、読売新聞社
が、昨年十二月に朝刊紙上に
掲載したのですが、現状マ
ンションの資産評価者は、一
部を除いて低下の一途を辿り
ながらそれでもなお、資産評
価よりも暮らし安さを求める
一般居住者の声が高まっている。
高齢者や単身者の孤独死
や孤立死なども増加する中、
老後について考えてみるとい
う点では、一考させられる。

これは、「平成十八年四月
から二十一年九月迄の有料老
人ホームに関する調査内
容」です。

・「終の住処」として、関心
の高まっている有料老人ホー
ムで経営難などにより閉鎖さ
れたケースが平成十八年以降
少なくとも六十五件あった。
事業主体が変わったケース
を含めると参百四十二件に達
し、全国のホーム数の十件に
一件の割合に上る。

入居した要介護高齢者が退
去を迫られる事例もあり、全

てのホームが必ずしも安心な
居場所とは言えないことが分
かった。閉鎖や事業主体交代
の背景には、介護報酬を目当
てにした異業種からの安易な
参入やホーム急増による競争
激化などがあると見られる。

調査は、有料老人ホームの
届出を受けている都道府県の
担当課に昨年一〇月～十一月
に、ファックスと電話で行っ
た。内容は、①経営難などで
事業を廃止したり、事業主体
が交代したりしたケースを尋
ねた。閉鎖や事業主体の変更
があった参百四十二件のほか
に、認知症グループホームな
どに転換されたり、経営を行
っている会社ごと買い取られ
たケースもあった。

閉鎖された場合、入居者は、
次の行き場を探さなくては、
ならないが、自宅を処分して
入居した高齢者も少なくない。
経営に行き詰まり、昨年閉
鎖したホームで約三十人の入
居者が、別の介護施設などへ
の転居を余儀なくされたが事
業者は、一時金を使い果たし
ており、退去の際は、ほとん
ど返還されなかった。