



北村森の



遠い街で地場のスーパーマーケットを覗くと地域ならではの存在を幸へるという話

青森の八戸なら人気の菓子「チョコの助」に出合えますし、佐賀の唐津では「魚ロッケ」をはじめとする魚の練り物がずりり並んでいます。

いや、スーパーマーケットに限ったことではない。先日、沖縄の離島に出張した折、真

2着のかりゆし

つ先足を運んだのは、宮古島で暮らす人に親しまれているサンエーショップンケタウン宮古衣料館でした。沖縄に根づいたかりゆしウェアが、目移りするほど揃っている。それも観光客向けではなく、島の人が着るかりゆしです。



宮古島で、左は石垣島着用のかりゆし

宮古島と石垣島で催される講演会に続けて登壇するため出張だったのですが、行きの際飛行機の中で考えました。

スーツ姿で講演するのは野暮じゃないか。さらには宮古島と石垣島では文化が異なる

島で講演…スーツより「正解」

りますから、ここはそれぞれ導く一着でいきたい。お店の人は、よそ者の私にも、どこまでも親切でした。宮古島の講演でまず「かりゆし」に薦められたのは、伝統の宮古上布をあしらった「着せす」でも上等な織物、ワンピースに用いている程度なのですが、ついで目を惹く風合いで、誇らしい気持ちにもなる。値段はここらと

3万7400円。うっ、と手が止まりそうになりましたが勇気を出して買いました。では、石垣島の講演用としては…。美しい青をした八重山みんざー織のかりゆしを提案してもらいました。ずいぶん派手な感じでしたが、いざ、お店の人が「結婚披露宴に出席する時でも着られるほどのつくりです」とと褒められていたのでこれを優先。1万3200円でした。けっこうな出費です。でも二つの島の講演ともに、参加者みんながとても喜んでくれました。ああよかった。意義ある買い物となりました。(商品ジャーナリスト)

築年数重ねてマンションは？

築年数を重ねたマンションが増える中で、管理の状況を判定する制度が注目を集めている。管理の「見える化」は、住民の意識向上や管理組合の運営、長期的な住みやすさなどへの好影響も期待される。どのような制度があるかを取材した。

(海老名徳馬)

静岡県磐田市のJR磐田駅近くに立つ分譲マンションのプライトタウン磐田フレシアは、2023年から「マンション管理適正評価制度」に登録している。制度の6段階の評価のうち、2年続けて最高の星5つを獲得。管理組合理事長の鶴岡邦夫さん(46)は「しっかりと管理の状況がわかれば適正な評価につながり、さらには管理状況のマネジメント強化が可能になる」と話す。

管理適正評価制度は、マンション管理会社や管理組合が「マンション管理適正化診断サービス」

マンションの管理状況を判定する制度

Table with 3 columns: Name, Management System, and Service. Rows include 'マンション管理適正評価制度', 'マンション管理計画認定制度', and 'マンション管理適正化診断サービス'.

管理状況 評価制度に注目



プライトタウン磐田フレシアの管理組合の鶴岡邦夫理事長(左)と海老名徳馬氏(右)

社団法人マンション管理業協会が22年4月に始めた。管理体制や管理組合の収支、建物や設備の維持管理などの30項目を、いずれも国家資格の管理業務主任者かマンション管理士が評価し、100点満点を採点。例えば70点以上で星4つ、90点以上なら星5つになる。

評価の有効期間は1年間。協会調査部長の前島英輝さん(54)は「健康診断のように年に1度受けてほしい」と説明する。修繕積立金が計画通りに集まっていなければ計画的な修繕工事ができない可能性があるが、評価を通じて早期に発見すれば必要な対策も可能になる。結果は複数の不動産情報サイトで掲載される。適切に管理されているマンションが市場で評価されているという分析結果もあるという。

■ 住民の意識共有

20年建築のプライトタウン磐田フレシアは、14階建てで全88戸。鶴岡さんは「管理が大切」という意識が共有されるようになってきた」と話す。オンラインでの防災訓練への参加や管理費の滞

修繕計画が順調か判定 / 資産価値向上 道しるべ

22年4月には、一定の基準を満たすマンションの管理計画を地方自治体が認定する「マンション管理計画認定制度」も同時に始まった。管理規約の内容や長期修繕計画、管理組合の経理など17項目の基準すべてを満たすマンションを、適切な管理がされているとして5年間認定する。

■ 税制で優遇措置

認定を受けると税制などの優遇措置がある。長寿化につながる大規模修繕工事をするに固定資産税が減額され、共用部分のリフォームなどで住宅金融支援機構の融資を受ける際に金利が引き下げられる。ただ認定数は11月12日現在で1455件にとどまり、認知度の低さが課題とされる。

管理状況をチェックする仕組みの先行事例として、一般社団法人日本マンション管理士会連合会が15年に始めた「マンション管理適正化診断サービス」もある。マンション管理士が管理運営や修繕計画、建物や給排水管などの状況を無料で診断してS、A、Bの3段階で評価し、レポートにまとめる。

結果に応じて日新火災海上保険のマンション共用部分用火災保険で割引制度を利用できる利点がある。有効期間は5年間で、実施棟数は今年4月に延べ2万棟を超えた。同連合会副会長の長尾隆弘さん(46)は「40年、50年と築年数を重ねるマンションが増え、保険料を安く考えて診断を受ける例が多い」と話す。

管理状況を客観的に把握できれば長寿化につながる。長尾さんは「適正に管理している新築のような状態に戻り、資産価値も続く。マンションは使い捨てではないと知ってほしい」と期待する。



ご意見・ご感想・お受けくれば

住所・氏名・年齢・職業・電話番号を明記し〒100 8525 東京新聞生活班へ。ファクス03 (3595) 6931, seikatut@tokyo-np.co.jp



連載「高齢者施設にアートを」①

名画に触れて身も心も健やかに