



オーナー各位

若葉の輝きも美しいおりから、皆様にはますますご清祥のこととお喜び申し上げます。また、平素は格別のお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本通信は、1999年の創刊以来、9年間にわたって皆さまにお届けしてまいりまして、今号で100号を迎えることとなりました。ひとえに皆様のご支援の賜物と感謝いたしております。ありがとうございました。

給水方式の切り替えでフレッシュな水を入居者へ！

これまで、マンションやビルで使われる水は、いったん貯水槽に貯めた水道水をポンプで各住戸に送る「貯水槽方式」が一般的でした。この方法では、貯水槽等の清掃や管理が充分でなければ水道水の水質が悪くなる可能性があるため、オーナー様に費用をご負担いただいで定期的に貯水槽清掃や点検をしています。しかし、最近では各市において配水管の整備等がなされ、水道本管から直接各住戸に水道水を送る「直結給水」ができる範囲が拡大しつつあります。これにより、フレッシュな水を入居者の方に届けることができ、さらに維持管理費用も節約できますので、貯水槽方式から直結給水方式へ切り替えるオーナー様も増加中です。皆さまも是非ご検討ください。

「直結給水」とは配水管と給水管を直接接続して蛇口まで届ける方式で、ポンプによる増圧を行わない「直結直圧式給水」とポンプによる増圧を行う「直結増圧式給水」があります。

直結直圧式給水

「直結直圧式給水」とは配水管と給水管を直接接続し、配水管の中の水の圧力で蛇口まで給水する方式です。貯水槽やポンプを設ける必要がないので、メンテナンス費用や電力も不要で、停電でも心配ありません。また貯水槽の設置スペースも不要となります。

直結増圧式給水

しかし、配水管内の水圧で押し上げることができる高さには限界があるので、一定以上の高さの建物では、増圧ポンプを設け水圧不足を補って給水します。これが「直結増圧式給水」で、直結直圧式給水に比べればポンプの運転コスト（電力）がかかりますが、時間帯による使用水量の増減に合わせて増圧が必要なときだけポンプが稼働する仕組みで、貯水槽方式に比べれば運転コストはかからないようです。

ただし、それぞれの給水方式で建物の高さや戸数、給水管の口径などの基準が、各市や地域により定められています。下表は京都市、大阪市、神戸市において定められている建物の階数による概ねの基準です。その他、階数以外の条件によって、あるいはその市にあっても地域によってできないところもあるので確認が必要です。弊社営業所もしくは賃貸管理部にご相談いただければ、調査してご報告いたします。

	直結直圧式給水	直結増圧式給水
京都市	4階建程度まで	10階建程度まで
大阪市	4～5階建程度まで	15階建程度まで
神戸市	5階建程度まで	10階建程度まで

※それぞれ、市の水道局ホームページで確認しました。



長岡天神営業所(昨年5月開設)に引き続き「京都(北大路)新店オープン！」

先月、弊社は京都の北大路に新しく営業所をオープンいたしました。これにより京都は5店舗体制で、皆様の不動産に関する様々なご要望・ご依頼に応じてまいります。四條烏丸の京都営業部、桂営業所、長岡天神営業所、伏見営業所ともどもお引き立てのほど宜しくお願い申し上げます。これで関西直営44店舗になりました。



はじめまして、北大路営業所所長の峠下順祐と申します。

北大路営業所は京都市北区・左京区・上京区を中心にお取り扱いさせていただきます。このエリアは、上賀茂神社をはじめ多くの神社仏閣があり、町には鴨川が流れ、東に比叡山を望む、そんな文化と自然の溶け合う居住地として高い人気を誇る地域です。また、大学などの教育施設が多い地域でもあります。このような場所で営業できる喜びを胸に、お客様との出会いを大切に「お客様満足度地域No.1」を目指して活動してまいります。所員一同お待ちしておりますので、是非、北大路営業所へお立ち寄り下さいませ。



難波先生のなんでも相談室

第37回 中高年齢者が考えなければならないこと



難波孝朗
税理士、行政書士、社会
保険労務士、宅地建物取
引主任者、ファイナンシ
ャルプランナー

1 高年齢者雇用安定法

高年齢者雇用確保措置の実施義務化の対象年齢は、年金（定額部分）の支給開始年齢の引上げスケジュールにあわせて平成25年4月1日までに段階的に引き上げられ、最終、定年は65歳となり右表のようになります。

平成19年4月1日～平成22年3月31日	63歳
平成22年4月1日～平成25年3月31日	64歳
平成25年4月1日以降	65歳

従って、平成25年4月1日以降においては、定年の下限が65歳となります。

2 年金について

(1) 老齢基礎年金

20歳から60歳になるまで加入可能年数40年の保険料を全て納めると、792,100円の満額の年金を受給することができます。月額にしますと約66,000円です。

老齢基礎年金は、原則として65歳から支給を受けられますが、60歳から64歳までの間でも繰り上げて受けることができます。また、66歳以降から繰り下げて支給を受けることもできます。支給率は以下の表のようになります。

繰上げ・繰下げ支給を希望するときは月単位の年齢により支給率が異なります。（％）

	年齢	0ヶ月	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	5ヶ月	6ヶ月	7ヶ月	8ヶ月	9ヶ月	10ヶ月	11ヶ月
繰上げ支給	60歳	70	70.5	71	71.5	72	72.5	73	73.5	74	74.5	75	75.5
	61歳	76	76.5	77	77.5	78	78.5	79	79.5	80	80.5	81	81.5
	62歳	82	82.5	83	83.5	84	84.5	85	85.5	86	86.5	87	87.5
	63歳	88	88.5	89	89.5	90	90.5	91	91.5	92	92.5	93	93.5
	64歳	94	94.5	95	95.5	96	96.5	97	97.5	98	98.5	99	99.5
	65歳	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
繰下げ支給	66歳	108.4	109.1	109.8	110.5	111.2	111.9	112.6	113.3	114	114.7	115.4	116.1
	67歳	116.8	117.5	118.2	118.9	119.6	120.3	121	121.7	122.4	123.1	123.8	124.5
	68歳	125.2	125.9	126.6	127.3	128	128.7	129.4	130.1	130.8	131.5	132.2	132.9
	69歳	133.6	134.3	135	135.7	136.4	137.1	137.8	138.5	139.2	139.9	140.6	141.3
	70歳	142	（以降同じです。）										

(2) 老齢厚生年金

① 特別支給（60歳から65歳）の老齢厚生年金

特別支給の老齢厚生年金は、厚生年金の加入期間が1年以上あり、老齢基礎年金を受ける資格を満たしている人に、60歳から65歳になるまで生年月日に応じて支給される年金です。年金額は、定額単価×加入月数で計算される定額部分と在職中の給与に比例して計算された報酬比例部分で計算されます。

② 65歳からの老齢厚生年金

老齢厚生年金は、1ヶ月でも厚生年金の加入期間があれば、65歳から老齢基礎年金に上乗せされて支給されます。特別支給の老齢厚生年金を受けていた場合は、報酬比例部分が老齢厚生年金に、定額部分が老齢基礎年金に相当する形になります。

③ 賃金がある場合の老齢厚生年金

1ヶ月あたりの年金と賃金の合計額が28万円以下なら、老齢厚生年金は全額支給されますが、28万円を超えると、以下の表の通り減額されます。また、65歳から70歳になるまでは、年金と賃金の合計が48万円以下なら全額支給されます。

●60歳から65歳になるまでの在職老齢年金

賃金+年金月額	年金月額	賃金	停止額の計算式(月額)
28万円以下			全額支給
28万円超	28万円以下	48万円以下	(賃金+年金月額-28万円)×1/2
	28万円以下	48万円超	(48万円+年金月額-28万円)×1/2+賃金-48万円
	28万円超	48万円以下	賃金×1/2
	28万円超	48万円超	48万円×1/2+賃金-48万円

3 最後に

日本国民の平均寿命は年々伸びており、老後は働けなくなり、十分な収入が得られなくなる時期が来ると予想されます。老後の生活を安心して暮らすには、実際に老後の生活を送ることになる前に、生活できる収入の確保が必要です。60歳から65歳をどう過ごすかによって65歳以降の生活が変わってくると思われます。働けるだけ働くことが一番と考えられます。健康、気力、財力に応じて老後の生活設計を早めに考えていきましょう。