NPO法人 都市住宅とまちづくり研究会　東京都千代田区

高齢単身マンション所有者の資産管理を支援するシステムの提案

団地の風景

団体設立経緯

NPO都市住宅とまちづくり研究会（以下､「としまち研」という）の母体は、1997年2月から「神田をはじめとする都心の過疎化を憂い、子育て世代の若い家族も住むことのできる住宅を供給し、まちを元気にできないか」という目標で立ち上げたまちづくりグループでした。そして、みんなで一緒に継続的に活動でき、かつ、事業も推進できる組織を目指して、1998年施行の特定非営利活動促進法によるNPOという組織形態にたどり着きました。

活動概要と活動対象範囲

マンションは区分所有者が管理組合を構成し、区分所有者＝組合員の合意により、建物の維持・管理、再生などが行われます。しかし、近年、いざというときに頼る親族がいないなどの高齢単身区分所有者が増えてきています。

将来、認知症などにより区分所有者が意思表示をできなくなると、管理組合の運営やマンションの維持管理などにも影響を及ぼす可能性があります。そこで､そのような区分所有者（予備軍も含めて）を支援する具体的な方法を調査・研究することにしました。

活動に至った理由や背景

としまち研では、マンションの大規模修繕や再生検討など管理組合の支援活動を展開しています。中でも、築30 ～ 40年を超えるマンションでは、所有者や居住者の高齢化率も高く、管理組合や理事会からは、高齢化に伴う組合活動への参加率低下や役員のなり手不足、コミュニケーションの希薄化・困難化による単身居住者の孤立問題などもよく聞きます。

マンションでも空き家化や所有者の行方不明などが社会問題になりつつあり、関心を持つ仲間に呼び掛け、研究会の設立に至りました。

活動内容と成果

1.高齢社会におけるマンションの現状と課題の把握

今回の活動に至る前段として、としまち研では前年度より､「大きな時代の変化に対応するための勉強会」として、①「超高齢化に伴う成年後見制度と相続制度について」（赤羽彩美司法書士）、②「少子・超高齢・多死・単身社会の実相」（聖徳大学 オープン・アカデミー校長　長江曜子先生）、③「終活～夫を看取った経験から～」（NPO高齢期の住まい＆暮らしをつなぐ会　井上亮子理事長）の計3回を開催しました。としまち研会員内外に広く呼び掛け、自らもマンション住まいで身近に問題を感じている方や関心のある方、専門知識や経験を活かしたい方など20数名ほどご参加いただきました。

研究会の会議の様子

その方々を中心に声を掛け、2018年4月より「高齢区分所有者の資産管理を支援するシステムの検討のための研究会」を立ち上げ、2019年3月まで計10回の会議と、必要なヒアリングやアンケートなどの活動を行いました。

研究会では先述の3回の勉強会を振り返るとともに、近年の既往調査研究や関係記事などからマンションの現状や課題について認識を深め、実際にどのような問題があるか、意見を交換しました。

＊高齢単身マンション所有者が亡くなるなどしてスムースに相続されない場合には、管理費が引き落とせなくなっている場合がありました。

＊あるマンションで、居住者の勤め先の上司から、親族などの連絡先もわからないので鍵を開けて安否確認をしてほしいと依頼を受けました。警察官立ち会いの下で鍵屋さんに鍵を開けてもらい、上司、警察、組合の順に入室しましたが､室内で亡くなっていました。

＊地域包括支援センターで認知症の人に対してサポートする制度はありますが、その方の資産管理は支援センターの役割の範ちゅうではありません。役所も資産管理まで手を出せないのが現状です。

＊管理組合の立場からすると、私有財産そのものを直接扱うのは非常に難しいのが現状といえます。

このような状態を防ぐためには、マンション内で居住者などが互いに状況を把握できていること、適切に管理されていることが重要となります。しかし、資産面に関してはプライバシーの側面が強いため、マンション所有者あるいは居住者ではない第三者の介在が必要と考えられます。

そこで万一の場合に備え、離れて暮らす親族・相続人予定者への連絡、財産であるマンションの管理や死亡時の処分を任せられ、管理組合や近所への迷惑をかけないよう依頼したり相談したりできるシステムを構築することを目指そうと考えました。

2.管理組合や高齢単身マンション所有者へのヒアリング

前項の課題を意識しながら実態を把握するために、管理組合や高齢のマンション所有者の方にお願いしてヒアリングを実施しました。高齢区分所有者においては、管理組合活動への参加実態、マンション内や地域での交流状況、日常生活での懸念事項、将来のマンションの譲渡・相続などに対するお考えなどを伺いました。

管理組合（主に理事長）においては、高齢世帯や空き家の実態、所有者や居住者同士の交流や情報伝達の方法、高齢化対策として取り組んでいること、専門家などに支援してほしいことなどをお聞きしました。

なるべく具体的なお話を伺うために、としまち研や研究会メンバーが関わりのあるコーポラティブハウスやマンションを中心にヒアリングを依頼しましたが、プライバシー上の問題からお断りされたところも数棟ありました。

そのような中、築40年、RC造7階建の44戸マンション（コーポラティブハウス）で、管理組合の理事長及び高齢区分所有者4名に応じていただきました。その概要をご紹介します。なお、自主管理のため管理会社はありません（設備の保守点検や共用部清掃は外部委託）。

【管理組合】

・2年前に3回目の大規模修繕を実施。耐震補強やサッシの改修なども実施（市の補助金を活用）。

・理事は6名。総会は年2回開催。総会の出席率は高い（直近の総会：組合員42名中、出席37名・委任5名）。組合員の緊急連絡先は各1 ～ 2件把握している。また、組合員の基本情報は毎年5月に「居住者名簿」として提出。連絡のつかない組合員はいない。

・最大の課題は高齢化。世帯主の平

左：コーポラティブハウスの懇親会
右：コーポラティブハウス管理組合の現地意見交流会

●高齢区分所有者への聞き取り結果

質問事項	Aさん	Bさん	Cさん	Dさん
年齢と居住環境	80代／単身女性	70代／単身女性	60代／単身女性	70代男性と90代母（老々介護）
管理組合の活動参加状況	1昨年の理事	現在理事	昨年の理事	昨年の理事
緊急連絡先	1カ所（娘1.5時間かかる）	1カ所（従妹）	1カ所（30年来の友人）	3カ所（親戚2人、学校時代の教え子）
現在、仕事は?	していない	経理関係（週3日）	している	していない
相続人・遺言書	被相続人は娘のみ	これから考える	いる、公正証書遺言作成済	何も決めていない
緊急通報システム（セコムなど）	利用していない	利用している	利用していない	利用していない
支援システム	利用するかもしれない	面倒に感じる	後見人について酷い話を聞いているので、信頼性に懐疑的。自分で相手を選ぶ	区分所有法そのものを再検討すべきか

管理組合や高齢区分所有者へのヒアリング

均年齢は76歳、単身高齢者は12名（女性9名、男性3名）と高齢化が顕著。今後は認知症や施設入所の増加が見込まれ、本人の意思確認がより困難になることが懸念される。

・理事は経験回数が公平になるよう順番表を作成している。高齢のため辞退される方からは、辞退料をいただくように規約を改正した。ただし、10年後を考えると役員選びは更に難しくなるため、一部外部委託を考える必要も感じている。

【高齢区分所有者（4名）】

（上記の表参照）

このマンションは定住率が高く、従ってマンションとともに所有者の高齢化も進んでいますが、管理組合総会の出席率も高く、模範的なマンションといえます。しかし、そのようなマンションでも個別にお話を聞くと、家族・親族関係については複雑な世相を反映していることがわかりました。

3.管理会社へのヒアリング

マンションの管理会社にもヒアリングを実施し、管理会社の立場から見た管理組合や高齢区分所有者の実態と、管理会社として対応されていることなどを伺いました。

【事例1】築40年・147戸、ワンルームタイプ、区分所有者自ら居住は20戸ほどで残りは賃貸のマンション。管理形態は全部委託、管理人は日勤。区分所有者20名の平均年齢は70歳代で80歳代も4～5名。理事は8名で、役員の平均年齢は65歳ほど、80歳代の役員もおり、高齢化が顕著。組合員の住所・氏名と緊急連絡先程度は把握している。3年に1度の更新を目指しているが、提出してくれない人も多くいる。海外から投資目的で購入された方と連絡の取れない状況がある。

【事例2】125戸のファミリータイプ、賃貸8戸、空き家5戸。管理形態は全部委託。役員は9名（輪番制）、理事会は毎月1回開催。組合員の基本情報はほぼ把握しており、緊急連絡先などの情報は毎年更新していたが、苦情が出て3～5年程度に頻度を減らした。既に亡くなっていた区分所有者の住戸について家族が相続放棄をした事例があり、その際は弁護士と相談の上、裁判所に相続財産管理人の選任を申立て、滞納管理費などを回収したケースもある。

4.ディベロッパー、マンション管理会社へのアンケート

もう少し全体的な傾向を把握するため、2017年マンション販売戸数上位20社のディベロッパーと、2018年マンション管理業務受託戸数上位20社の管理会社にアンケートを依頼。ディベロッパー3社と管理会社4社より回答が得られました。

管理会社に共通の困り事として、高齢者増加により総会出席者の減少、役員がなかなか決まらないこと、孤独死の発生や増加などの回答がありました。また、ある管理会社からは、「高経年マンションにおける建物の老朽化や居住者の高齢化は社会的な問題であり、有効な対策もないため、持続的に取り組む必要があると感じている。また、建替えや建物の長寿命化については、資金支援策を充実させないと対応が難しい」というご意見がありました。

5.支援システムと第三者機関についてイメージの具体化

以上のヒアリングやアンケート、そのほか社会福祉士、司法書士、マンションや区分所有法について研究されている大学教授、団地や地域で高齢者の見守りや孤独死予防の活動を手掛けている団体などのお話も踏まえて、支援システムの具体的なイメージと、中心となる第三者機関をどのような組織が担うべきかなどについて、数回にわたり意見を交換しました。その結果、以下を方針として整理しました。

＊支援システムは区分所有者の状況に応じて次の4つの段階が考えられる。①区分所有者が元気な段階（事前準備・見守り）、②介護が必要になった段階（成年後見・生活支援）、③死亡時（緊急連絡・死後事務）、④死亡後（相続・処分など）。

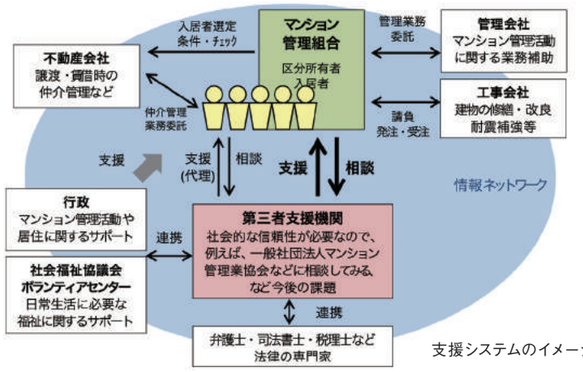
＊第三者機関の「信用性」をどのように担保するのかが大きな課題。民間だけでなく、行政や公的セクターとの連携が必須。

＊対象とする地域は今の段階で特定する必要はないが、範囲を特定するケースと、そうでないケースを両方検討する必要はある。

＊範囲を千代田区に特定する場合、千代田区（行政）やまちみらい千代田、社会福祉協議会などとマンション側をつなぐような存在があれば住民がサービスを利用しやすくなり、支援システムの充実が図れる。一方、千代田区の特性として、麹町地区と神田地区の存在があり、地域特性に合わせた柔軟な仕組みや体制の構築が必要。

＊高齢区分所有者の資産管理を支援する仕組みとして、後見制度のほかに、信託制度を活用できないか。

＊現行の区分所有法は、所有者が健全に意思決定できることが前提となっている。区分所有法や管理規約などにおける成年後見人や代理人に関する規定と運用、管理組合への届出・手続き上の課題なども明確にし、どのような支援が必要か検討する必要がある。



支援システムのイメージ図

6.まちみらい千代田、千代田区社会福祉協議会などへのヒアリング

としまち研の活動拠点のある千代田区は、住民のうちマンション居住者が約9割となっています。区・各団体とも、としまち研の提案する高齢単身マンション所有者の支援システムの必要性については大いに賛同し、実現に向けて関心を示していただいております。

（公財）まちみらい千代田では、マンションの維持管理については、ハード面での相談対応や管理組合に対する支援が主たる業務であり、高齢者対応や福祉介護のソフト面については、千代田区や社会福祉協議会に聞いてほしいとのことでした。

一方、千代田区社会福祉協議会では、介護に至る事前段階から利用できる「将来に備えるサービス」なども展開しているが、福祉的な支援サービスは対個人であり、マンションや管理組合を対象とした支援メニューは現在のところはないとのことでした。

マンション管理における諸問題については、日常管理に当たる管理人が最も把握しているであろうとの見解で、高齢者の見守りや生活支援などは業務の範ちゅう外だが、実際には対応しているケースは多いのではと懸念されていました。また、マンション住民の支援に当たり最も大きなハード的課題として「オートロック」を挙げていました。

課題と解決方策

高齢単身マンション所有者の資産管理支援システムとしては、支援する第三者機関は、高齢単身区分所有者との間で、以下のような契約を締結することを想定しています（司法書士が担当する後見契約に関わるサポートを参考にしています）。

今後の予定

「高齢単身マンション所有者の資産管理支援システム」の実施具体化のために、支援窓口となる第三者機関や連携が必要な専門家や団体を検討し、それらの方々に引き続きヒアリングや研究会への参加を呼びかけます。

一般社団法人マンション管理業協会では、「マンション居住者の高齢化が管理に与える影響」という研究会が開催されていたとの情報があります。協会の一業務として、システム実現への取り組みの可能性があるか相談していく予定です。

千代田区では、2018年度から、区（高齢福祉課）、まちみらい千代田、社会福祉協議会の各担当者が横断的に情報交流し、まちみらい千代田が主宰する「マンション管理組合連絡会」（マンションの理事長などが参加）にて支援メニューを紹介し合うという取り組みを実施しています。また、同年度にまちみらい千代田にて区内のマンション全棟を調査しておりその結果も踏まえながら、具体的なシステムの構築と実現に向けて検討への参加・支援を呼びかけています。

●第三者機関と高齢単身区分所有者との契約内容のイメージ

契約	内容（例）
1）継続的見守り契約及び財産管理など委任契約	毎月一定の間隔で電話などの連絡と3カ月に一度訪問して面談する。任意後見契約が発効するまでの間、必要最小限の範囲で高齢者の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務を受任する。
2）任意後見契約	見守り契約と同時に締結し、高齢者の意思表示が困難になった時点で、家庭裁判所に任意後見監督人の選任を請求してから効力が発生する。
3）死後事務委任契約	菩提寺・親族などへの連絡事務。葬儀、納骨、火葬、永代供養に関する事務。医療費の債務弁済事務。家財道具などの処分に関する事務。行政官庁への諸届事務、後見事務の未処理事務。
4）遺言書作成支援業務	高齢者の意向をしっかり確認しておかないと事後事務委任の内容が固められないので、遺言書の作成を支援する。

●特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

設立年月　2000年8月4日（同年11月15日法人化）
メンバー数　正会員60人、賛助会員26人
代表者名　杉山 昇（すぎやま・のぼる）
住　所　〒101-0042　東京都千代田区神田東松下町33 COMS HOUSE2階
電話/ファクス　03-5207-6277/03-5294-7326
Eメール　info@tmk-web.com
ウェブサイト　https://tmk-web.com/
FBページ　https://www.facebook.com/toshimachiken/

【団体のミッション】私たちは、「高齢者や障がいのある人にとっても、安全で快適、かつ個性ある都市住宅の供給と暮らしやすい地域コミュニティの構築と再生をめざす」活動を積極的に実践していきます。