

平成30(2018)年度 「住まいとコミュニティづくり活動助成事業」 (住まい活動助成) 活動中間報告

団体名

特定非営利活動法人都市住宅とまちづくり研究会

活動のテーマ

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

9月までに達成できた事項(箇条書き)

(1) 研究会活動

としまち研会員及び会員外、計20名(うち、各回出席者は15名前後)

- ・第1回(4月3日(火)):問題提起、意見交換
- ・第2回(5月14日(月)):ヒアリング対象及び項目の検討
- ・第3回(6月25日(月)):ヒアリング結果報告
- ・第4回(8月1日(水)):後見制度と遺言について、司法書士を招き勉強会

(2) 支援に関わる福祉や法制度の勉強会

- ・一木会(8月2日(木)):「マンションの高齢者の見守りは誰の仕事か」をテーマに勉強会

(3) 高齢区分所有者やマンション管理組合、関係者へのヒアリング

- ①管理組合(理事会):1団体(ほか、2団体調整中、1団体お断り)
- ②高齢区分所有者:4名(ほか、数名調整中)
- ③管理会社:2社(ほか、1社調整中)
- ④そのほか:社会福祉士1名

今後の活動予定と平成31年3月末時点の達成予定項目

(1) 支援システムの検討

申請時のイメージ図をもとに、具体的な地域・範囲を仮設定してしくみと体制(案)を検討

(2) ヒアリング

- ①管理組合、高齢区分所有者、管理会社(これまでの継続)
- ②自治体のマンション支援担当部門、社会福祉協議会・市民後見センター
- ③町会・自治会、民生委員
- ④不動産業協会、不動産業者、分譲マンション開発業者
- ⑤専門家(弁護士、司法書士、税理士等)

(3) 提案書の作成

以上の活動を通して得られた知見の総括及び検討した支援システムの提案、今後の課題整理

- ・マンションにおける現状～将来起こり得る問題、対策の必要性
- ・「資産管理」の定義付け、マンションの区分所有者及び管理組合の責務
- ・支援システムの全体像、地域や範囲の区分による想定パターン等、実現に向けての課題

平成 30 年度住まい活動助成 活動中間ビジュアル報告

団体名：特定非営利活動法人都市住宅とまちづくり研究会（略称：としまち研）

活動テーマ：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

■助成対象活動に至った理由や背景

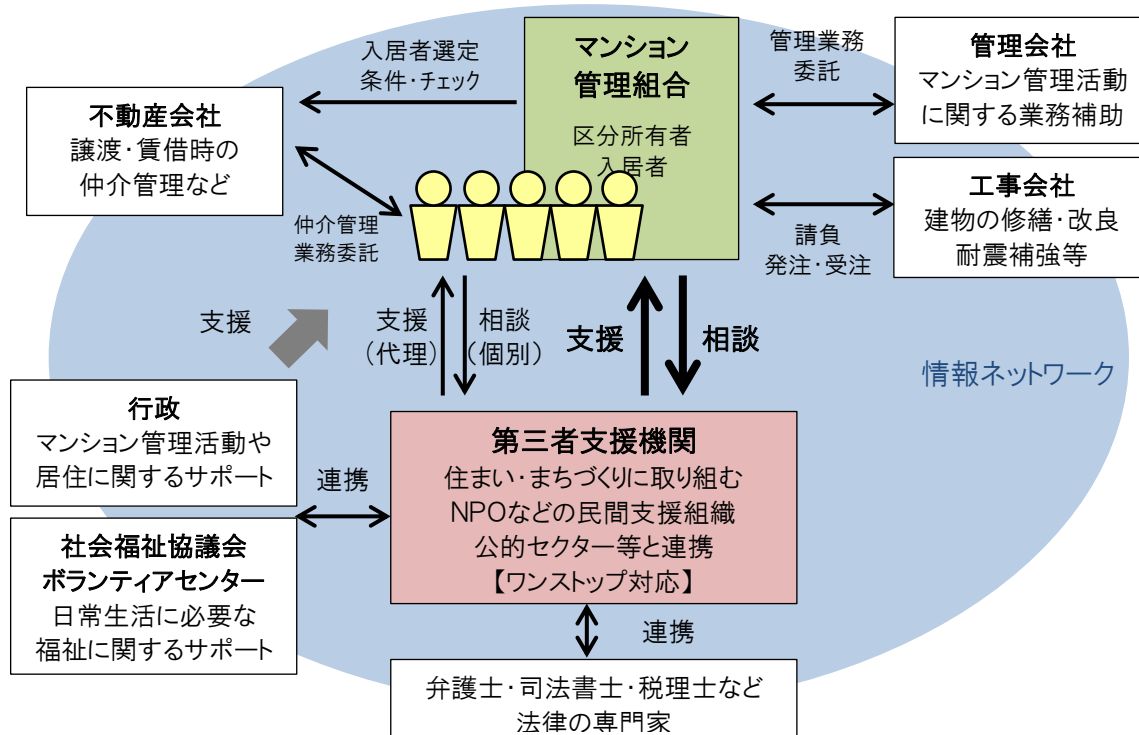
としまち研では、マンションの大規模修繕や建替え、再生検討のコンサルタントを行っており、近年相談件数は増えています。中でも、築 30～40 年を超えるマンションでは、所有者や居住者の高齢化率も高く、マンションの管理組合や理事会からは、高齢化に伴い、組合活動への参加者や役員のなり手不足の問題、コミュニケーションの希薄化あるいは困難化による高齢居住者の孤立に対する懸念などの声をよく聞きます。また、一人暮らしの高齢者が相続人となる親族等がいまま死亡するなどにより所有者不在になると、管理費や修繕積立金が徴収できず、建物の維持管理に深刻な事態が発生する可能性もあります。これらの問題はマンションの資産価値だけでなく、マンションの住環境や維持管理状況が悪化すれば周囲の地域社会にも影響を及ぼしかねません。

このような事態の発生を防ぐためには、マンション内で所有者や居住者がお互いに状況を把握して適切な管理が行われていることが望まれますが、個人的な資産に関わることは隣近所の方にはあまり知られたくないというプライバシーもあるので、第三者の介在が必要と思われます。

そこで、高齢区分所有者等が、万一の場合に備えて、離れて暮らす親族への連絡、財産としてのマンションの管理や死亡時の処分などを安心して任せられ、管理組合や隣近所に迷惑をかけないように依頼や相談をできるシステムを構築したいと考えています。実現すれば、管理組合の高齢化に伴う課題解決の支援にもつながります。

本活動では、マンションにおける高齢区分所有者等や管理組合、管理会社、関係団体へのヒアリングにより実態を把握し、具体的な支援のシステムを検討し、提案書としてまとめます。それを、区分所有者や管理組合に対しては意識の啓発を、行政等の関係機関や専門家などに対しては今後連携して支援体制を構築していくために活用していくことを目的としています。

【支援システムの体制イメージ図】



■ 9月までの活動の進捗状況

(1) 研究会活動

としまち研会員及び会員外の約 20 名で、月 1 回研究会を開催し、本活動に関する問題点や課題の整理、各種制度や事例等の研究・情報交換、ヒアリングの報告などの活動を行っています。

(2) 支援に関わる福祉や法制度の勉強会

①「後見制度と遺言について」／講師：赤羽彩美氏（司法書士）

第 4 回研究会(8/1(水))にて開催。成年後見制度の基礎知識、後見制度を利用した場合の資産管理の支援におけるメリットや問題点、遺言の活用の可能性などをお話いただきました。

②「マンションの高齢者の見守りは誰の仕事か」／講師：鎌野邦樹氏（早稲田大学大学院教授）

としまち研の月例勉強会（第 276 回一木会(8/2(木))にて開催。マンションにおける居住者の高齢化と建物の高経年化について各課題、判断能力が低下した場合の意思決定サポートの必要性、管理組合の枠にとらわれないコミュニティづくりの重要性などをお話いただきました。

(3) 高齢区分所有者やマンション管理組合、関係者へのヒアリング（以下、主な質問項目）

①高齢区分所有者

年齢、家族・親族構成と居所、組合活動への参加、緊急連絡先の通知（組合・ご近所等）、相続についてのお考えや対策、高齢区分所有者を支援するシステムの利用について…等

②管理組合

組合運営、総会の成立状況、連絡のつかない組合員の有無、組合員の基本情報や緊急連絡先の把握状況と更新について

③管理会社

組合からの受託業務範囲、区分所有者の基本情報や緊急連絡先等の把握状況、組合員の緊急時の連絡方法、実際に困った事例・対応策など

④社会福祉士

研究会参加メンバーを通じて、市民後見人としても活動されている方のお話を聞きました。



管理組合のヒアリングの様子

■今後の活動予定

(1) 支援システムの検討

前頁のイメージ図をもとに、地域・範囲を設定し、支援のしくみと体制（案）を具体的に検討します。

(2) ヒアリング

支援システムのイメージの具体化作業と並行しながら、関係者へのヒアリングを実施します。

①管理組合、高齢区分所有者、管理会社（これまでの継続）

②自治体のマンション支援担当部門、社会福祉協議会・市民後見センター

③町会・自治会、民生委員

④不動産業協会、不動産業者、分譲マンション開発業者

⑤専門家（弁護士、司法書士、税理士等）

(3) 提案書の作成

以上の活動を通して得られた知見の総括及び検討した支援システム、実現に向けての課題等を整理して提案書を作成します。

- ・マンションにおける現状～将来起こり得る問題、対策の必要性
- ・「資産管理」の定義付け、マンションの区分所有者及び管理組合の責務
- ・支援システムの全体像、地域や範囲の区分による想定パターン等、実現に向けての課題