

分譲マンションセミナー

令和7年3月2日(日)

13:30~17:00 開催

枚方市総合文化芸術センター別館 大会議室

講演プログラム

(1)管理組合における空き住戸の予防と対応

(2)マンションにおける認知症の対応と
所有者不明空き室の発生防止と対応について

今回は、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会のご協力のもと、「空き住戸や高齢者・認知症への対応について」をテーマに本セミナーを開催しました。

講演

「管理組合における空き住戸の予防と対応」

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の前川卓也氏に「管理組合における空き住戸の予防と対応」というテーマのもと、実際に行われている工夫や取り組みを交えながら講演いただきました。



空き住戸をつくらないために

少子高齢化・高寿命化により、人口減少が進む一方で単身高齢者世帯数は年々増加している。また、築40年以上のマンションストック数も増加しており、マンションの区分所有者の高齢化、空き住戸の増加の深刻化が懸念される。

マンションの空き住戸をつくらないためには、組合員が主体性を持ち、コミュニティ力をあげることで、マンションの魅力を引き上げることが重要である。

住環境を共同で守り維持するためには、単身高齢者世帯が増加するなか、万が一の事態に備え、いかに多くの情報を共有しているかが最も大きな効果を発揮

する。※管理する組合員情報の実例：家族構成(顔写真)、メールアドレス、知人・友人、携わってきた仕事、資格や趣味、転居予定、かかりつけ医、困りごと等

情報を取得するためには、組合作成のかわら版の配布、催事の企画、公園や菜園等コミュニティスペースの活用、管理組合の SNS 作成等、コミュニケーションが取れる機会・場所を作ることも重要と言える。

取得した情報を活用して組合員が主体的に管理を行うことは、建物価値の向上、管理状況の透明性・安心感、住民間の意思疎通の改善、また認知症になる前の対策にもつながり、居住マンションの荒廃を防止することができると思われる。

また、空き住戸をつくらないためには以下のような取り組みも考えられる。

① 組合員同士による生存確認の仕組化(ソフト面)

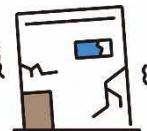
生存確認を行う例として、オートロックの解除歴がない場合の見回り、集合ポストの詰まり具合の確認等が挙げられる。

掛川市では市営住宅の孤独死対策として、水道のスマートメーターを活用し、設定の時間帯に水の使用量が一定未滿となった場合、市へ通知が届く仕組みを使った実証実験を行った。このような仕組みをマンションに取り入れることも一案である。

② 建物の健康診断と治療でバリューUP(ハード面)

住み替えを検討する方に選ばれるマンションにするためには、ランニングコストや設備・仕様についての見直しも効果的である。

旧耐震マンションにおいては住宅ローンが否決される動きが加速しており、耐震性を確保できていないことは資産性・人気の下落に直結すると言える。耐震診断を実施し、要補強と判定された場合は耐震補強工事を実施することが重要である。



その他、維持管理費の削減や敷地の有効活用の観点から給水方式を貯水タンク方式から直圧直結方式に変更する(※地域によっては不可なので要注意)、宅配BOX・顔認証オートロック・複層ガラスサッシなどを導入する、建物の古さを活かした修繕により外観・ファサードの魅力を打ち出すことなども、マンションの価値向上につながる。

講演 マンションにおける認知症の対応と所有者不明空き室の発生防止と対応について

大阪司法書士会の岡川敦也氏に「マンションにおける認知症の対応と所有者不明空き室の発生防止と対応について」というテーマのも



と、将来に備えて、また問題が発生した際に、実際に必要となる手続き等についてご講演いただきました。

総会の意思決定

マンション管理は区分所有者(住民)全員で行うものである。総会は区分所有者及び議決権の各過半数により意思決定されるが、規約の改正等の重要な決議に関しては決議要件が加算され、マンション管理に参加しない住民が 1/4 以上いると重要な意思決定ができなくなる危険性がある。

認知症になった場合の対応

【成年後見制度と家族信託】

住民が認知症になった場合、管理費の支払い、総会の議決権行使、空き家になった場合の専有部分の管理などの問題が生じる。区分所有者の代わりに管理(処分)する人が必要となるので、成年後見制度の利用を検討いただくこととなる。

成年後見制度には、法定後見制度と任意後見制度がある。

- ・**法定後見制度**:既に本人の判断能力が不十分となっている場合に利用。本人・配偶者・四親等内の親族が家庭裁判所へ申し立て、裁判所が成年後見人を選任。
- ・**任意後見制度**:本人に判断能力があるうちに利用。本人・受任者等が家庭裁判所に申し立て、裁判所が任意後見監督人を選任。予め受任者との公正証書による契約が必要。

家族信託とは、法的には民事信託の一類型で、信託財産を決定し、その管理・処分を受託者である家族に委託、価値・利益は受益者へ与えるよう設定できる仕組みのことで、全て契約にて決める必要がある。

【管理組合にできること】

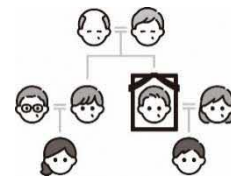
管理組合は上記に関する手続きには関与することが

できないが、住民に対する成年後見制度や相談機関の情報提供、家族等の連絡先の把握、行政や福祉関係機関・法律専門職との連携等ができると考えられる。

住民が亡くなった時の対応

【相続の手続き】

専有部分の所有者が死亡したときは、相続登記をして相続人名義に変更する。相続登記は3年以内に行うことが令和6年4月に義務化された。相続登記をする前提として、遺産分割協議が必要となる。この間、管理費の引落口座が凍結され、滞納が発生する恐れがある。



また、相続手続きが複雑になるケースもある。例えば、相続人の中に認知症の人がいる場合は、その相続人に成年後見人を選任する必要がある。また、相続人が存在しない場合は、利害関係人が家庭裁判所で「相続財産清算人」選任の申し立てをする必要がある。

【管理組合にできること】

管理組合は、相続手続き自体については基本的に何もすることができないが、円滑な手続きのための情報提供は可能である。また、管理費の滞納等、管理組合が法律上の利害関係人になった場合は、相続人調査も可能となる。調査のうえ、法定相続人がいない場合は、家庭裁判所に「相続財産清算人」の選任を申し立てると、清算人が相続財産の処分・清算を行うこととなる。

また、高齢化が進むと、病気による長期入院や介護施設への入所により住民の所在が不明になったり、相続人の存在や連絡先を把握していなかったりすることにより、管理費の滞納や管理不全による環境悪化などの問題も生じる恐れがある。住民の所在が不明である場合は、管理組合が利害関係人として、裁判所に「不在者財産管理人」選任の申し立ても検討する必要がある。

老いは必ずやってくる。将来どのような問題が生じるかをイメージして、専門家に相談するなど、早めに対策をしておくことが重要である。



質疑応答

今回のセミナーでのご質問とそれに対する回答をご紹介します。

Q.水道の直圧直結方式について、災害時は貯水タンク方式の方がメリットがあると考えますが、如何か。

A.それぞれにメリットとデメリットがある。貯水タンク方式は清掃義務があるので、維持管理費がかかる等のデメリットがあるが、仰る通り災害時は貯水できるというメリットがある。どちらを選ばれるかは管理組合の考え方による。

Q.マンション内で孤独死が発生し、相続人がいない場合、どのように対応すれば良いか。

A.管理組合は、家庭裁判所に相続財産清算人の選任を申し立てる。選任された清算人はその後、相続人や債権者の申し出を求めるために、まず家庭裁判所へ公告手続きを行う。公告期間は6ヵ月程度(旧法では10ヵ月)。その期間中並行して不動産売却手続き(競売等)を行い、売却後に手元に残ったお金の中から、公告で集まった権利者に分配を行う。残りは国に帰属される。管理組合は申し立ての際、相続財産清算人の報酬として予納金を収める。十分な財産があれば、予納金には優先権があるので、他に債権者がいる場合でも優先的に弁済される。ただし、清算人選任申し立て等に係る弁護士費用は、裁判所としては管理組合自らが手続き可能と判断することから、返ってこない可能性がある。

Q.亡くなった区分所有者が外国人であった場合はどうすればよいか。

A.財産が日本にあるのであれば、基本的には同じ手続きとなる。誰が相続人になるか等の考え方は、国によって法律が異なる。

受講いただいたみなさま

今回のマンション管理基礎セミナーには、42名の皆さまにお越しいただきました。

ご出席いただきました皆さま、誠にありがとうございました。

