

高齢者サポート環境の整備および将来の解体を想定した特別会計積立金の徴収による「二つの老い」への対応

Aマンション

補助事業主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会

【エリア】兵庫県 【竣工年(築年数)】昭和61年(築33年) 【階層】7階建
 【総戸数】49戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】3回
 【役員数】7人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】8%



課題

管理組合機能の低下にかかる懸念

- ・認知症の疑いがある区分所有者が、議決権を適切に行使できない恐れがある
- ・高齢者世帯が多い中、役員のなり手不足が懸念されている
- ・区分所有者の高齢化に伴う理事会や総会の運営機能が低下する恐れがある

建物の老朽化

- ・住民の永住意識が高いなか、高齢になっても介護施設に行かずに安心して同マンションに住み続けるために建物の長寿命化が必要

取組

適切な管理運営に向けたルール整備

- ・認知症区分所有者の増加、相続放棄や所有者不明等で管理組合運営が困難になる事態を避けるために、「高齢者等見守り細則案」をはじめとするルールを整備

役員の担い手不足への対応

- ・役員の担い手を確保するために階ごとのブロック輪番制で、立候補も受け付けるという方法に変更
- ・行政サービスを利用しながら、地域(町内会)との連携を推進
- ・将来的には第三者管理者方式の導入も視野に入れている

家族信託制度の活用に関する検討

- ・家族信託等の受託者が議決権行使できるよう規約を改正

マンション内の合意形成

- ・理事会や総会での説明のほか、講習会や、出張認知症サポーターの養成講座等の開催を通じて住民間の合意形成を図った

特別会計積立金の徴収に関する検討

- ・100年後にマンションを解体することを想定して特別会計積立金の徴収を検討

成果

高齢者サポート環境の整備

- ・医療、介護や生活支援等の高齢者をサポートするとともに適切な管理組合運営を維持するためのルール整備を行った
- ・マンションを中心とした地域ケアシステムへの協力体制のイメージをマンション内で共有することができた

特別会計積立金の徴収開始

- ・総会決議を経て特別会計積立金の月次徴収を開始



今後の課題

- ・区分所有者が議決権行使に必要な判断力を有しないことを想定し、親族、信託の受託者、リバースモーゲージの担保者やリースバックの所有者などによる議決権行使の可能性を検討することが重要だが、現状では区分所有者の自主判断に委ねている
- ・区分所有者が十分な判断能力を有している間に、家族信託をはじめとする関連制度の利用に関する検討を推進することが重要

水平展開
可能な資料

- ・A1:「管理組合運営サポート細則案」
- ・A2:「高齢者等見守り細則案」
- ・A3:「高齢者等見守り対象者届出書案」
- ・A4:「議決権行使について」