

令和3年度マンション調査・研究結果報告書

マンションの二つの老い

－今から将来に備えて組合員として考えよう－

令和3年11月

目次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

〔Ⅰ〕 グラフから見るマンションの現状

1. 住宅ストック数と世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・ 3
2. マンション建替えの実施状況・・・・・・・・・・・・・ 4
3. 住宅事情の変化と現状・・・・・・・・・・・・・ 5
4. マンションにおける居住者の
高齡化、空き住戸・賃貸化の状況・・・・・・・・・・・・・ 5

〔Ⅱ〕 高齡年マンションの3つの選択

1. 建替え・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
2. 敷地売却・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6～8
3. 改修工事の実施による延命・・・・・・・・・・・・・ 9

〔Ⅲ〕 高齡化の実態

1. 本市における高齡化の実態・・・・・・・・・・・・・ 10～12

〔Ⅳ〕 居住者の高齡化の問題と対応

1. 認知症・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13～14
2. 孤独死・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14～15
3. 管理費等の滞納・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15～16
4. 相続人不在・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16～19
5. 役員のなり手不足・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19～20

おわりに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

はじめに

マンションの二つの老いとは、建物の経年劣化と居住者の高齢化です。

2020年（令和2年）末の日本のマンションのストック数は約675万戸で、国民の約10%を超えた人が居住しています。特に都市部でのマンション化率（住居形態に占めるマンションの割合）は高く、東京23区の平均で約32%、本市においても約18%がマンションです。

このうち建替えられたマンションは263棟です。ほとんどが築40年を超えたマンションですが、建替えられていない築40年を超えたマンションは約103万戸、約2万棟あります。

マンションの建替えは非常に困難であり、マンションストック数は年々増えて行く傾向です。建替えが現在のペースで進むとすれば、多くのマンションが経年劣化に対応しながら、長い期間存続するものと予想されます。

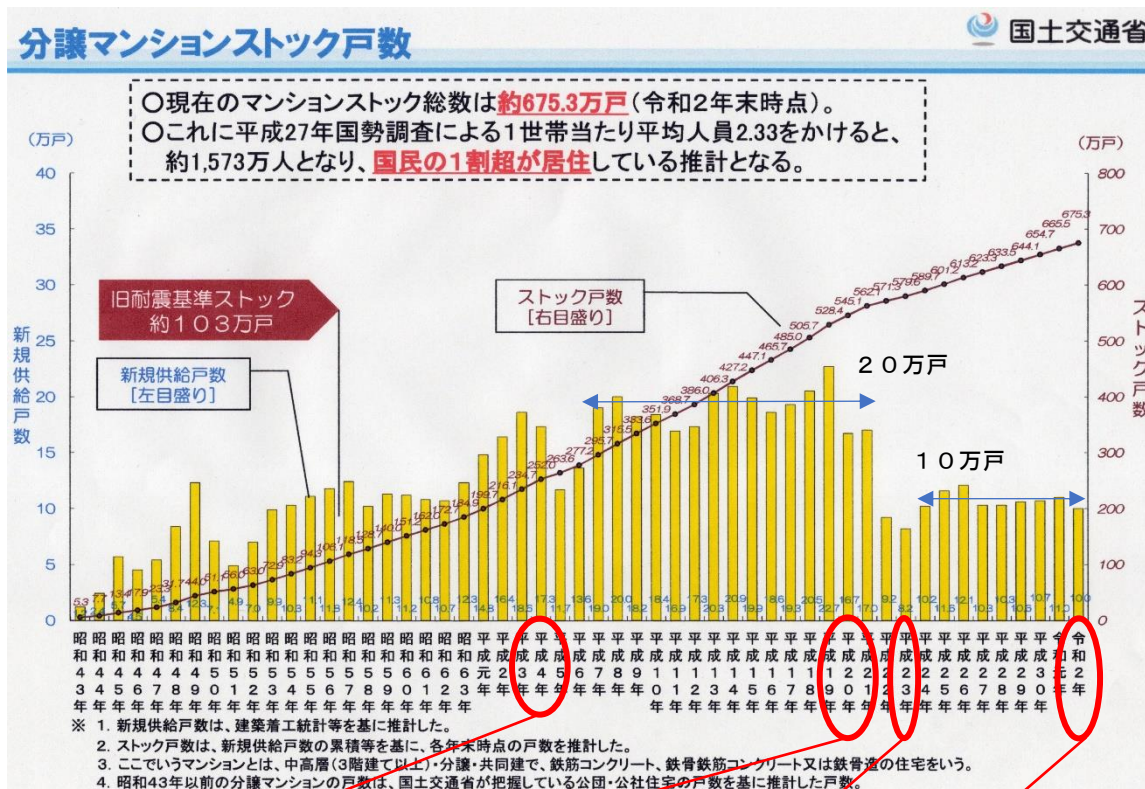
一方、現在わが国では高齢化が急激に進んでいます。2020年（令和2年）末時点で総人口に占める65歳以上の人口比率（高齢化率）は28.7%です。今後も高齢化率は上がり続け、2065年には38.4%になると推計されています。これは2.6人に一人が65歳以上、3.9人に一人が75歳以上という超高齢化社会です。

超高齢化社会の中で、マンションの管理にどのような影響が起きるのかを推定し、その対応を考えてみたいと思います。



[I] グラフから見るマンションの現状

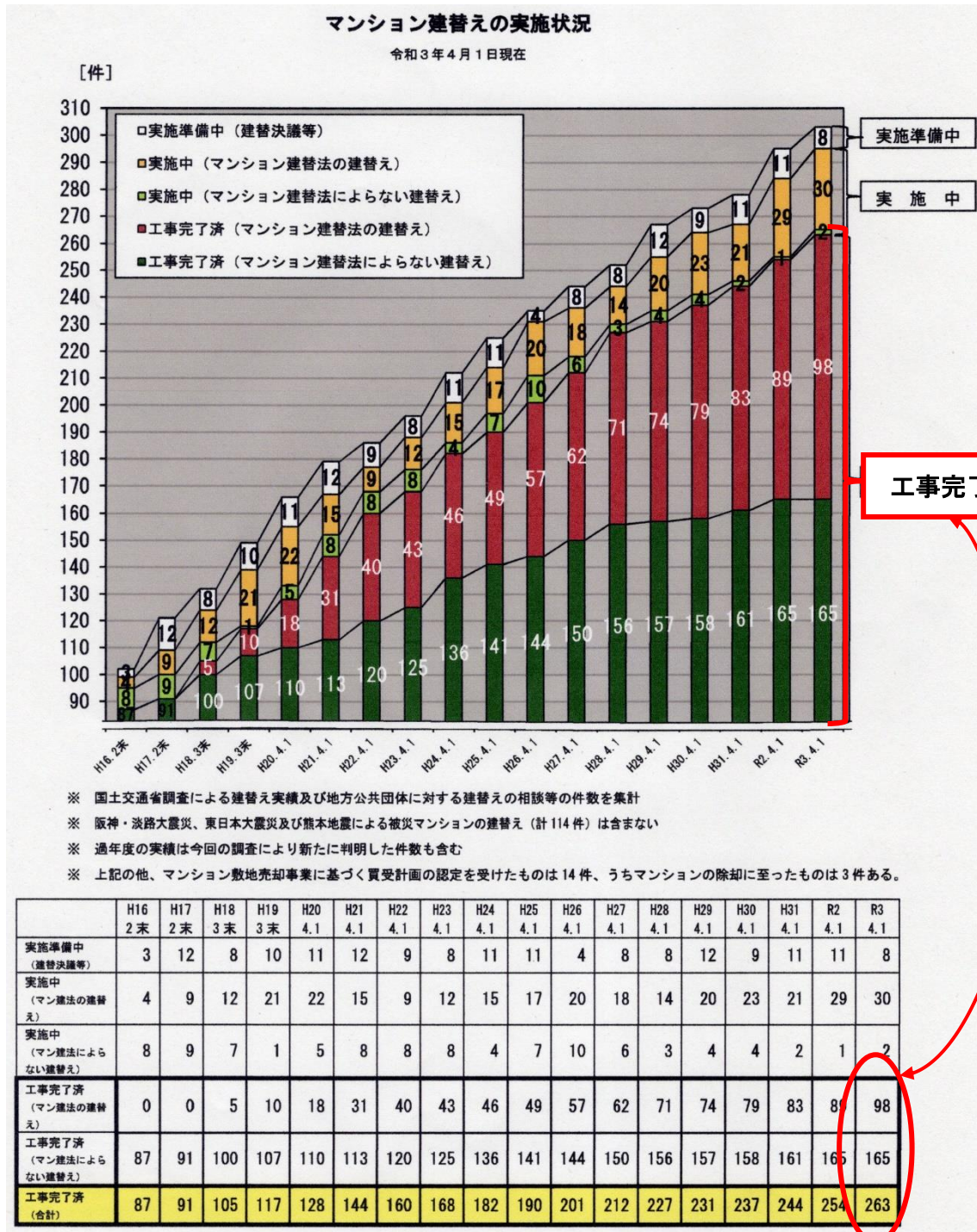
1. マンションストックの推移



- バブル崩壊期
- リーマンショック
- 東日本大震災
- コロナ禍

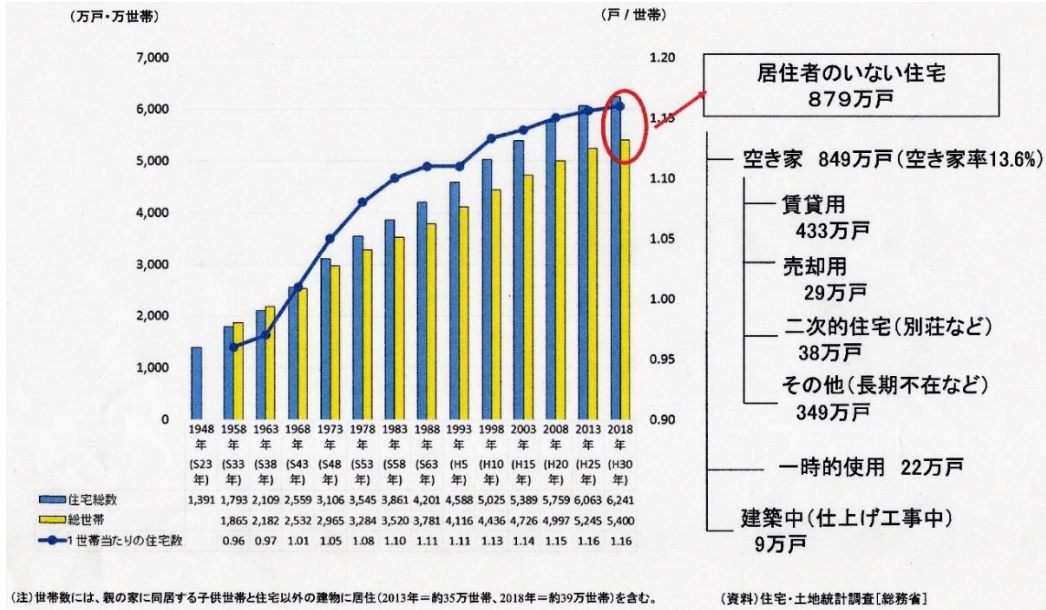
◎2020年(令和2年)末現在、日本のマンションストックは約675万戸です。2008年(平成20年)のリーマンショックの影響で、バブル経済崩壊期以降、毎年約15万戸以上あった新規供給量は、2010年(平成22年)以降は10万戸を前後しています。2011年(平成23年)の東日本大震災の年は、更に追い打ちを掛け低迷しています。2020年(令和2年)はコロナウィルス感染症の影響があつてか、新規供給量が10万戸を割り込んでいます。コロナウィルス感染症拡大の収束に時間がかかれば新規供給量は減少して行くと思われます。また、日本は2008年(平成20年)から人口減少が始まっています。少子化に伴う壮年層の新規購入者の人口も減少して行きますので、コロナ感染症拡大が収束した後も、新規供給量は減って行き、新築流通市場よりむしろ中古市場が活発になるだろうと思います。

2. マンション建替えの実施状況



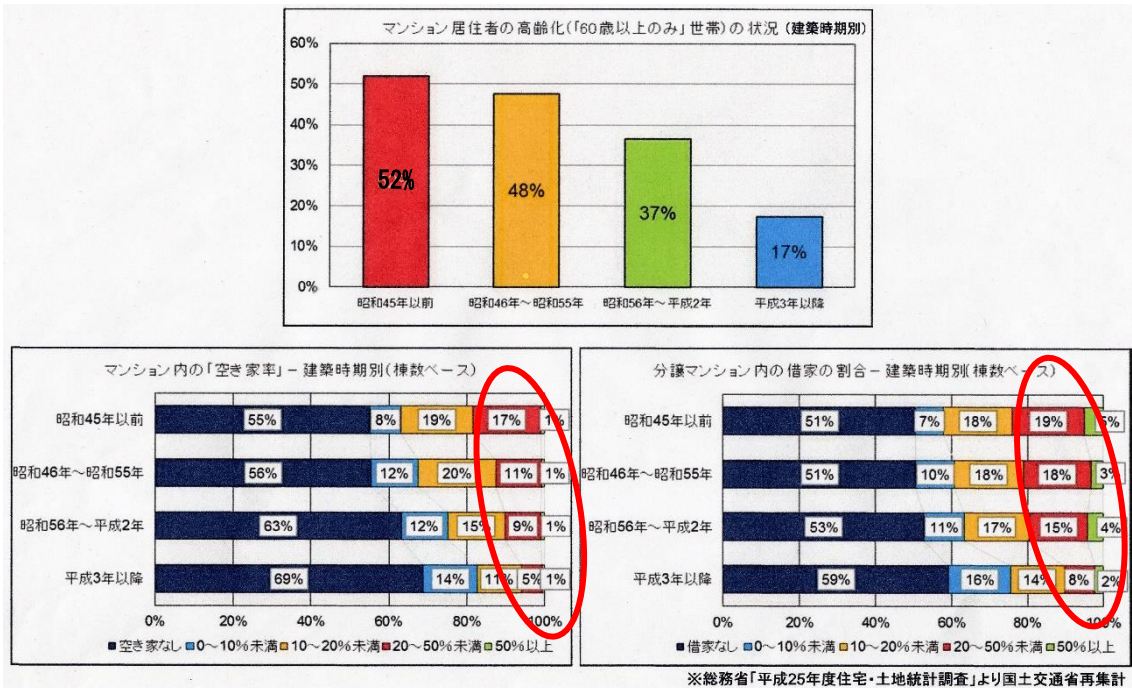
◎ 2002年 (平成14年) にマンションの建替え等の円滑化に関する法律が制定され、マンションの建替えを進め易く法整備がされましたが、19年経った今もそれほど建替えは進んではいません。建替えは非常に困難です。

3. 住宅事情の変化と現状



◎住宅ストック(約6,240万戸)は総世帯(約5,360万世帯)に対して、約16%多く、住宅の供給量は過剰となっています。

4. マンションにおける居住者の高齢化、空き住戸・賃貸化の状況



〔Ⅱ〕高経年マンションの3つの選択

マンションは簡単に建替えができません。管理組合は、マンションが築40年を超えるところから「建替え」、「敷地売却」、「建替え又は敷地売却までの改修工事の実施による延命」の中から1つを選択し、マンションの最期を迎える準備をしなければなりません。

1. 建替え

(1) マンション建替法*¹によらないもの

- ①小規模マンションで区分所有者の人数が少ない場合で建替えについて区分所有者全員の合意を得て建替え事業を進めます。
- ②区分所有者全員の合意を得てデベロッパー等と等価交換契約等を締結して、建替え前の権利と等価となる建替えマンションの権利を得ます。

*1 マンション建替法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律をいう

(2) マンション建替法によるもの

区分所有法*²に則って、総会（集会）の建替え決議において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の合意を得て、その後マンション建替法に則って、マンション建替組合を設立しマンションの建替え事業を進めます。

*2 区分所有法：建物の区分所有等に関する法律をいう

2. 敷地売却

除却する必要があると認定されたマンション（特定要除却認定マンション）について、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持ち分価格の各5分の4以上の合意を得て、マンション敷地を買受人（デベロッパー）に売却し、買受人はマンションを除却後、新たに建物を建築します。建替え法の2020年（令和2年）6月の改正で、下線の部分が追加されました。2022年（令和4年）4月から施行されます。

(1) 特定要除却認定マンション

- ①耐震性に問題がある
- ②火災に対する危険性がある
- ③外壁の剥離等による危険性がある

(2) 要除却認定マンション

- ④給排水管の著しい劣化により衛生上の問題がある
- ⑤バリアフリーに問題ある

特定要除却認定マンションも要除却認定マンションも容積率の緩和を受けるこ

とができ、特定要除却認定マンションは敷地売却決議をすることができます。
以下にマンション建替法の条文を抜粋します。下線部分が改正箇所です。

(参考) マンションの建替法 条文 (令和4年4月1日施行)

(除却の必要性に係る認定)

第百二条 マンションの管理者等（区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）において指定された区分所有者）又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。第百五条の二において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第三十五号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

- 一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
- 二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
- 三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第百八条第六項第二号ハ（1）において「外壁等」という。）が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。
- 四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。
- 五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

特定要除却認定

要除却認定

(要除却認定マンシヨンの区分所有者の除却の努力)

第百三条 前条第一項の認定を受けたマンシヨン（以下「要除却認定マンシヨン」という。）の区分所有者は、当該要除却認定マンシヨンについて除却を行うよう努めなければならない。

(要除却認定マンシヨンの除却に係る指導及び助言並びに指示等)

第百四条 都道府県知事等は、要除却認定マンシヨンの区分所有者に対し、要除却認定マンシヨンの除却について必要な指導及び助言をすることができる。

2 都道府県知事等は、要除却認定マンシヨンの除却が行われていないと認めるときは、要除却認定マンシヨンの区分所有者に対し、必要な指示をすることができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による指示を受けた要除却認定マンシヨンの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(容積率の特例)

第百五条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンシヨンのうち、要除却認定マンシヨンに係るマンシヨンの建替えにより新たに建築されるマンシヨンで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項、第九十四条並びに第九十五条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

(マンシヨン敷地売却決議)

第百八条 特定要除却認定を受けた場合において、特定要除却認定マンシヨンに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該特定要除却認定マンシヨン及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンシヨン敷地売却決議」という。）をすることができる。

3. 改修工事の実施による延命

マンションの躯体の寿命は、コンクリートの寿命と言われ、適切に防水工事や外壁面の塗装工事や補修工事を行ってれば、100年程度とされています。

マンションを100年以上使えるようにするには、築40年を超えるマンションで耐震性能の不足しているマンションは耐震補強工事が必要です。また、設備についてはとても100年は持ちません。特に鋼管や銅管を使用した給水管・給湯管(以下、給水管等という。)の寿命はせいぜい30年程度です。更生工事(配管を長持ちさせる工事)を行っても50年は持ちません。配管の寿命が近づくと漏水が頻繁に起こるようになります。

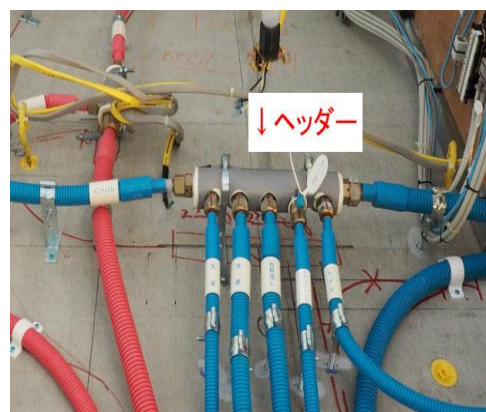
修繕工事を計画的に実施しているマンションでも、壁や床の解体・復旧を伴う専有部分の給水管等まで、全戸数を取り替えているマンションは少ないと思われます。

築20年～築40年のマンションは、新耐震設計で建築されているため耐震補強工事は不要ですが、共用部分及び専有部分の給水管等の更新工事が必要です。

築20年以下のマンションで共用部分の給水管にステンレス管を専有部分の給水管等に架橋ポリエチレン管やポリブチレン管といった樹脂管を使用しているところについては、60年程度使用できると考えられています。特にさや管ヘッダー方式*3を採用しているマンションは給水管等の交換が容易にできるので、専有部分の床・壁の解体を伴わないで工事ができ、非常に便利です。このように建てられた年代に合わせた給水管等の設備の改修工事が必要です。

なお、排水管については塩化ビニール管や耐火被覆二層管(硬質塩化ビニール管をモルタルで耐火被覆したもの)を使用しているマンションが多くあり、30年程度の寿命とされていますが、築30年以上たっているのに更新していないところが多くありますが、経年による漏水が起きているところは少ないようです。しかし、給水管・給湯管を取り換える際に、排水管も取り換えることを勧めます。

- *3 さや管ヘッダー方式：ヘッダーと呼ばれる部品を使い、給水・給湯管を複数の「さや管」の中を通して各所に直接つなぐ方法。下の写真参照。



〔Ⅲ〕 高齢化の実態

平成30年度マンション総合調査によれば、マンションの居住者の世帯主の年齢は60歳代(27%)と70歳代以上(22.2%)が全体の49.2%で、居住者の高齢化が進んでいることが伺えます。また、居住者の永住意識についても62.8%と高く、特に高経年マンションではその意識が高くなる傾向がみられ、高経年マンションは、イコール高齢化マンションという形が進んでいます。

ここでは、本市における高齢者の基礎データ等を基に、高齢化の実態を把握しながら、今後の管理組合及び居住者のなすべき対応について考えてみたいと思います。

1. 本市における高齢化の実態 (八王子市高齢者計画・第8期介護保険事業計画より)

(1) 高齢化率

本市の総人口は、2020年9月末現在で561,872人そのうち65歳以上の方が152,830人で高齢化率27.2%です。その内75歳以上人口は、78,422人で総人口に対して13.96%です。

(2) 要支援認定者・要介護認定者数及び認知症高齢者数

要支援認定者・要介護認定者数(以下、認定者という。)は29,021人でそのうち要介護3以上の方が約29%です。また、29,021人の中には認知症高齢者で「日常生活自立支援度Ⅱa」以上の方14,445人が含まれています。下のグラフを参照してください。また、要支援・要介護及び日常生活自立支援度については、次の表1、表2を参照してください。

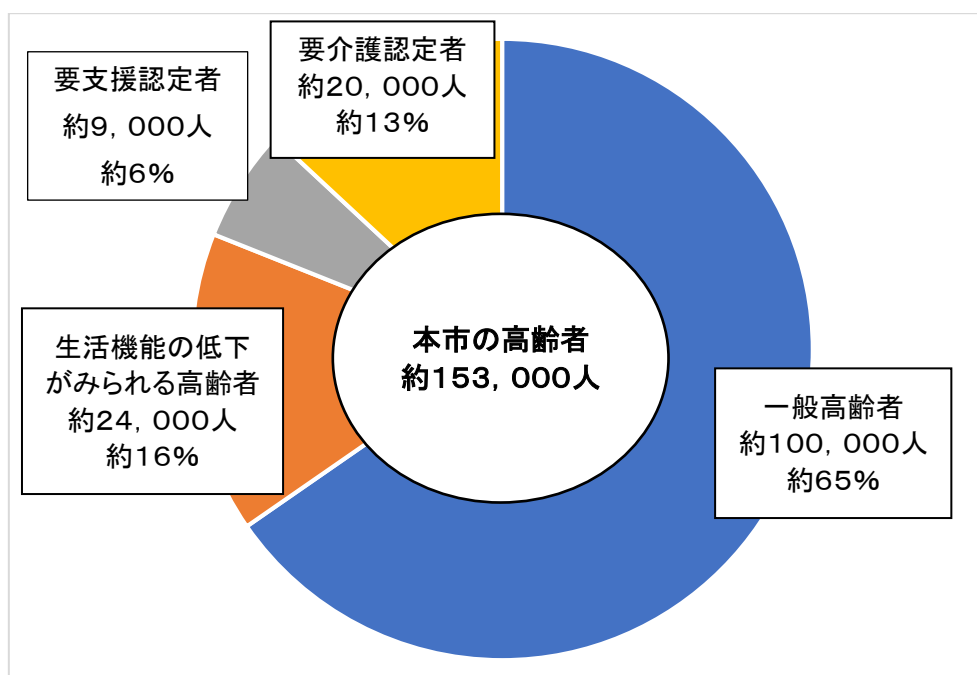


表 1 要支援・要介護別の状態区分

| | 各状態区分の平均的な状態 |
|-------|---|
| 要支援 1 | <p>①居室の掃除や身の回りの世話の一部に何らかの介助（見守りや手助け）を必要とする。</p> <p>②立ち上がりや片足での立位保持などの複雑な動作に何らかの支えを必要とすることがある。</p> <p>③排泄や食事はほとんど自分ひとりでできる。</p> |
| 要支援 2 | <p>①見だしなみや居室の掃除などの身の回りの世話に何らかの介助（見守りや手助け）を必要とする。</p> <p>②立ち上がりや片足での立位保持などの複雑な動作に何らかの支えを必要とする。</p> <p>③歩行や両足での立位保持などの移動の動作に何らかの支えを必要とすることがある。</p> <p>④排泄や食事はほとんど自分ひとりでできる。</p> |
| 要介護 1 | <p>①～④は、要支援 2 に同じ。※</p> <p>⑤問題行動や理解低下がみられることがある。</p> |
| 要介護 2 | <p>①見だしなみや居室の掃除などの身の回りの世話の全般に何らかの介助（見守りや手助け）を必要とする。</p> <p>②立ち上がりや片足での立位保持などの複雑な動作に何らかの支えを必要とする。</p> <p>③歩行や両足での立位保持などの移動の動作に何らかの支えを必要とする。</p> <p>④排泄や食事に何らかの介助（見守りや手助け）を必要とすることがある。</p> <p>⑤問題行動や理解低下がみられることがある。</p> |
| 要介護 3 | <p>①見だしなみや居室の掃除などの身の回りの世話が自分ひとりでできない。</p> <p>②立ち上がりや片足での立位保持などの複雑な動作が自分ひとりでできない。</p> <p>③歩行や両足での立位保持などの移動の動作が自分でできないことがある。</p> <p>④排泄が自分ひとりでできない。</p> <p>⑤いくつかの問題行動や全般的な理解の低下がみられることがある。</p> |
| 要介護 4 | <p>①見だしなみや居室の掃除などの身の回りの世話がほとんどできない。</p> <p>②立ち上がりや片足での立位保持などの複雑な動作がほとんどできない。</p> <p>③歩行や両足での立位保持などの移動の動作が自分ひとりではできない。</p> <p>④排泄がほとんどできない。</p> <p>⑤多くの問題行動や全般的な理解の低下がみられることがある。</p> |
| 要介護 5 | <p>①見だしなみや居室の掃除などの身の回りの世話がほとんどできない。</p> <p>②立ち上がりや片足での立位保持などの複雑な動作がほとんどできない。</p> <p>③歩行や両足での立位保持などの移動の動作がほとんどできない。</p> <p>④排泄や食事がほとんどできない。</p> <p>⑤多くの問題行動や全般的な理解の低下がみられることがある。</p> |

表2 認知症高齢者の日常生活支援度

| LB | 判断基準 | みられる症状・行動 | |
|-------|---|--|---|
| I | 何らかの認知症を有するが、日常生活は家庭内及び社会的にほぼ自立している。 | | 在宅生活が基本であり、ひとり暮らしも可能である。相談、指導により、症状の改善や進行阻止を図る。 |
| II | 日常生活に支障を来たすような症状・行動や意思疎通の困難さが多少見られても、誰かが注意していれば自立できる。 | | 在宅生活が基本であるが、ひとり暮らしは困難な場合もあるので、日中の居宅サービスを利用することにより、在宅生活の支援と症状の改善及び進行の阻止を図る。 |
| II a | 家庭外で上記IIの状態がみられる。 | たびたび道に迷うとか、買物や事務、金銭管理などそれまでできたことにミスが目立つ等 | |
| II b | 家庭内で上記IIの状態がみられる。 | 服薬管理ができない、電話の応対や訪問者との対応など一人で留守番ができない等 | |
| III | 日常生活に支障を来たすような症状・行動や意思疎通の困難さが見られ、介護を必要とする。 | | 在宅生活が基本であるが、ひとり暮らしは困難であるので、夜間の利用を含めた在宅サービスを利用し、これらのサービスを組み合わせることにより在宅での対応を図る。 |
| III a | 日中を中心として上記IIIの状態が見られる。 | 着替え、食事、排便、排尿が上手にできない、時間がかかる。やたらに物を口に入れる、物を拾い集める、徘徊、失禁、大声・奇声をあげる、火の不始末、不潔行為、性的異常行為等 | |
| III b | 夜間を中心として上記IIIの状態が見られる。 | ランクIII aに同じ | |
| IV | 日常生活に支障を来たすような症状・行動や意思疎通の困難さが頻繁に見られ、常に介護を必要とする。 | ランクIIIに同じ | 在宅生活を続けること困難である。特養老人ホーム等への施設入所が必要である。 |
| M | 著しい精神症状や問題行動あるいは重篤な身体疾患が見られ、専門医療を必要とする。 | せん妄、妄想、興奮、自傷・他害等の精神症状や精神症状に起因する問題行動が継続する状態等 | 病院への入院が必要である。 |

(3) 75歳以上の独居世帯数及び老々世帯数

本市の世帯総数は273,740世帯で、実態調査によれば75歳以上のひとり暮らしの独居世帯は2019年4月（令和元年）で11,376世帯です。一方、75歳以上の二人暮らしの老々世帯については現在実態調査が行われていませんが、住民基本台帳から推定すると約12,000世帯です。

また築40年を超える市内のあるマンションの75歳以上の独居世帯及び老々世帯の実態は次の通りです。

| | |
|------------------------|---------|
| Aマンション：RC造9階建て エレベーター有 | 75世帯 |
| 75歳以上 独居世帯：15件 | 老々世帯：5件 |
| Bマンション：RC造5階建て エレベーター有 | 59世帯 |
| 75歳以上 独居世帯：12件 | 老々世帯：7件 |

〔IV〕マンションの居住者の高齢化の問題と対応

1. 認知症

本市においては高齢者のうち約10%の方が自立支援度Ⅱa以上の認知症です。認知症の方を管理組合の役員にすることは困難であり、また認知症が進むと徘徊、奇声を発する、ゴミ屋敷化、放尿・脱糞、暴力などの迷惑行為が目立つようになります。

《対応》

認知症の方が大暴れをして共用部分を破壊したり、暴力をふるったりすることがあります。この場合、警察や保健所に相談をします。ひどい場合は、措置入院となります。回復して戻ってくるケースもありますので、管理組合としては破損場所の写真や修繕にかかった費用の領収書は保管しておいて下さい。支払ってもらえる場合もあります。

管理組合としては、認知症の正しい知識や後見人の選任について、掲示や管理組合だよりなどを利用して周知することが必要です。特に近くに身寄りがないひとり暮らし高齢者などは、入院や施設入所した場合には財産管理や議決権の行使ができなくなります。後見人制度の利用には費用が掛かりますが、財産が少ない場合等は市民後見人の利用ができます。

後見人の利用については八王子市社会福祉協議会（成年後見・あんしんサポートセンター八王子 042-620-7365）に問い合わせてください。

また、管理組合や管理員は地域の高齢者の情報を把握している地域包括支援センター*4（以下、センターという。本市では高齢者あんしん相談センターと呼んでいます。）や民生委員の連絡先を知っておく必要があります。福祉の問題は本来管理組合の業務ではありませんが、住民の高齢化とともにマンションの管理に大

きく関わるどころがあり、無視するわけには行きません。

本市には21カ所の地域にセンターがあり、センターの業務は高齢者の暮らしをサポートするための拠点です。センターが中心となって福祉、健康、医療などの専門機関と連携して問題を解決して行きます。

後見人の選任についても、管理組合は後見人選任の申立てをすることはできません。原則として本人、配偶者及び四親等内の親族だけです。センターを利用すると、ケアマネージャーが働きかけて、市長申立て制度が利用できます。

- * 4 地域包括支援センターとは、介護保険法で定められた機関で、介護・医療・保健・福祉などの側面から高齢者を支える「総合相談窓口」です。

所在地・連絡先・担当地域については本市発行の「介護ナビ・はちおうじ」（2020年度版）を参照してください。



2. 孤独死

孤独死の確かな定義はありませんが、主に一人ぐらしの人が誰にも看取られずに本人の住居内で突発的な疾病や自殺などで亡くなり、3日以内に発見されない死亡状況を示します。

近所付き合いがない、家族や親戚がいないといった居住者の場合、発見が遅れるケースが多くあります。悪臭がしたりハエが飛び回ったりすることで、隣人が気づき発見されます。孤独死はマンションの資産価値を下げます。

《対応》

「居住者から悪臭がする、水道メーターが回りっぱなしだ」というような通報を管理員や組合員が受けた場合、インターホンを鳴らす、ドアをたたく等、何度か本人を呼び出してみても返事がなければ、迷わず救急隊を呼ぶ。合鍵を預かっているマンションで、救急隊を呼ぶ前に緊急時の合鍵があるからといって立ち入ることは危険です。事件に巻き込まれる場合があります。後は救急隊と消防隊に任せましょう。死亡していた場合、救急隊が警察に通報します。事件性がなければ、警察が専門業者を呼び遺体の処理をします。遺体の運搬中に廊下やエレベーター内を汚すことがありますので、専門業者の名刺はもらっておいた方が良いでしょう。

思います。そうしないと清掃費用を管理組合が負担することになります。

予防対策として、マンション内で高齢者サロンを開催するなど、日頃から顔を合わせる場をつくっておくと、異変に気づきやすくなります。また最近では高齢者の安否確認サービスを行っている会社がありますので、サービスの利用を促すことも孤独死防止の対策になると思います。

3. 管理費等の滞納

高齢の組合員が、本当にお金が無くなってしまい管理費等が支払えなくなってしまうケースがあります。年金が国民年金だけの方などは、仕事が出来なくなり預金が底をついた段階で管理費等を支払えなくなります。また、老々世帯で配偶者が病気で医療費が嵩み管理費等を支払えなくなるケースもあります。

《対応》

マンションを任意売却する若しくは貸出し、自らは賃貸住宅に移り住むという方法もありますが、リフォーム費用や引っ越し費用が掛かるので、あまり現実的ではありません。管理費等の滞納の催促を行ったときに、居住者（区分所有者）から相談を受けた場合には、公的な福祉資金の借入れを提案するのが良いと思われます。

厚生労働省では、次のような福祉資金の貸付を行っています。相談窓口は区市長村の社会福祉協議会で、本市では八王子市社会福祉協議会（042-620-7282）です。

(1) 総合支援資金

①生活支援資金

用途：生活再建までの間に必要な生活費用

貸付限度額：(単身) 月15万円以内 (2人以上) 月20万円以内

貸付期間：12カ月以内

据置期間：最終貸付日から6月以内

償還期間：据置期間経過後20年以内

貸付利子：(保証人あり) 無利息 (保証人なし) 年1.5%

保証人：原則必要であるが、ない場合でも貸付は可能

②一時生活再建費

用途：生活を再建するまでに一時的に必要なかつ日常生活費で賄うことが困難である費用

滞納している公共料金等の立て替え費用

貸付限度額：60万円以内
据置期間：貸付けの日（生活支援費とあわせて貸付けている場合は、生活支援費の最終貸付日）から6月以内
償還期限：据置期間経過後20年以内
貸付利子：（保証人あり）無利息（保証人なし）年1.5%
保証人：原則必要であるが、ない場合でも貸付は可能

③緊急小口資金

用途：緊急かつ一時的に生計の維持が困難となった場合に貸し付ける少額の費用
貸付限度額：10万円以内
据置期間：貸付けの日から2月
償還期限：据置期間経過後8ヶ月以内
貸付利子：無利息
保証人：不要

(2) 不動産担保型生活資金

用途：要保護の高齢者世帯に対し、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸し付ける資金
貸付限度額：マンションの評価額の50% 月額生活扶助費の1.5倍以内
貸付期間：借受人の死亡時までの期間又は貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間

4. 相続人不在

区分所有者（不動産登記上の名義人）が死亡し、管理費等の滞納が発生しかつ相続人がいない、又は相続人となるべき全員が相続を放棄して、相続人不在となっている場合があります。相続人が不在となっている場合、利害関係人または検察官は、家庭裁判所に対し相続財産管理人を請求することができます。

しかし、だれも請求しないため、長期に渡って相続財産管理人が選任されない状態は珍しくなく、多額の未納管理費等が発生します。

《対応》

この場合、管理組合が利害関係人として相続財産管理人の選任を、申し立てます。管理組合が相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てると、予納金の納付を請求されるので、納付します。次に家庭裁判所によって相続財産管理人が選任されると、同管理人が相続財産を調査します。

調査の結果、各債務（未納管理費等を含む。）の額を上回る預貯金等が存在している場合は、相続財産管理人から管理組合に対し早々に未納管理費が支払われ、また毎月の管理費等についても随時支払われ、さらに並行してマンションの処分（任意売却）も進められ、管理費等の滞納は解消されます。

しかし、元々相続人となるべき人（全員）が相続放棄している場合は、債務超過となっていることが多いため、管理費等の滞納の解消は容易ではありません。

相続財産管理手続きは、次のフローを参考にしてください。

（１）相続財産管理人手続きのフロー（参考）

① 相続財産管理人の選任の申立 → 予納金の納付

- 申立人は、申立書や添付書類をそろえて家庭裁判所に対して相続財産管理人の選任の申立を行う。
- 家庭裁判所は、申立の内容を確認し、申立に利益があるか、適法であるか等を判断する。併せて、相続財産が相続財産管理人の管理費・報酬に対して不足することが見込まれる場合は、予納金の振込みを申立人に指示する。（申立から1ヶ月以内程度）
- 予納金の納付が不要な場合でも、申立に必要な費用（収入印紙、予納郵券、官報公告費用）は必要である。東京家庭裁判所の場合100万円程度である。

② 相続財産管理人の選任

- 家庭裁判所は、相続財産管理人選任の審判を下す。（申立から2ヶ月以内程度）
 - 家庭裁判所は、相続財産の管理人が選任されたことについて官報で公告する。公告後、2ヶ月間相続人のあることが明らかにならない場合、③へ（民957①）
- ※申立に必要な費用の内、官報公告費用3,775円は、この手続きに使用される。
※相続財産管理人が選任された後の管理手続きに必要な費用や報酬については、相続財産から支出されるが、不足する場合は予納金から支出されることとなる。

相続財産管理人による管理・清算業務

②の後、随時行われる

- 相続財産管理人が行うことができる管理は、民法103条に基づく「保存行為」と、「利用・改良行為（物・権利の性質を変えない範囲内のみ）」に限定されている。
 - 上記以外の権限外行為を行う場合は、家庭裁判所に申立を行い、家庭裁判所の許可を得なければならない。なお、空き家の除却や任意売却は権限外行為である。
- 財産目録の作成（②の後、随時行われる）
- 相続財産管理人は、被相続人の相続財産を調べ、財産目録を調製する。
 - 新しい相続財産が判明した場合は随時修正する。

③ 相続債権者・受遺者への弁済

- ②の選任公告後、2ヶ月以内に相続人が明らかにならなかった場合、家庭裁判所は、相続債権者・受遺者に対し請求申出の公告・催告を行う。2ヶ月以上（民 957①）
- 相続財産管理人は、公告期間（2ヶ月以上）後、相続債権者・受遺者へ弁済を行う。
- 市区町村が相続財産に対し、固定資産税等の税債権や、略式代執行に伴う債権を持っている場合は、この公告期間中に家庭裁判所に請求申出を行う必要がある。

④ 相続人搜索の公告

- ③の弁済を行った後、なお残余財産がある場合、家庭裁判所は、③の期間中に申し出の無かった相続債権者・受遺者に対し搜索の公告を行う。6ヶ月以上（民 958）
- 公告から6ヶ月経過しても相続債権者・受遺者から申出が無かった場合、相続人不存在が確定する。

⑤ 特別縁故者への財産分与

- ④の期間満了後、特別縁故者であると主張する者自らが、家庭裁判所に対し申立を行う。
④の期間終了後、3ヶ月以内（民 958 の3②）
- ※特別縁故者として財産分与を受けられるものは、生計を同じくしていた者、療養看護に努めた者など、家庭裁判所の裁量によって決まる。

⑥ 相続財産管理人に対する報酬

- ⑤の財産分与が終了した後、相続財産管理人は、家庭裁判所に、報酬を付与するよう申立を行う。

⑦ 預納金の還付

- ⑥で、相続財産管理人に対する報酬が付与された後、なお残余財産があれば、申立人に還付される。相続財産が十分あれば全額還付されるが、不足する場合は残額の範囲で還付される。

⑧ 残余財産の国庫帰属

- ⑦の還付後、なお残余財産があった場合、相続財産管理人は国庫に帰属させる手続きを行い、管理は終了となる。

(2) 相続財産管理人と折衝事例 (マンション管理センター通信 2021. 8 月号)

①未納管理費等の一部を免除したケース

相続財産として当該マンションしか見当たらず、未納管理費等も多額となっている場合、マンションの買い手側としては購入後、特定承継人(新区分所有者)として、管理組合から多額の未納管理費等を請求されるとすれば、当該マンションの購入を躊躇します。

このようなとき相続財産管理人から管理組合に対し、「管理組合が一定の未納管理費等の支払債務を免除すれば、当該マンションを売却することができる。」と折衝してくることがあります。

管理組合としては理事会で検討し、総会決議を経て滞納管理費等の一定額を免除し、売却に至ったケースがあります。この場合の総会決議は、原則として普通決議で足りると考えます。(東京高裁平成30年7月26日判決、東京地裁平成30年2月27日判決参照*4)

*4 管理費等の支払い請求は、総会の決議で免除することができ、当該管理組合の収支の規模などに照らせば、当該管理費等の免除は、共用部分の管理に関する事項として区分所有法18条1項により普通決議で決せられると判断された事例

②管理組合法人がマンションを譲り受けたケース

未納管理費等が極めて多額で、相続財産としては当該マンションしか見当たらず、かつ汚損破損が激しく、評価額が著しく低い場合などは、管理組合が法人であれば、譲り受けるケースがあります。譲り受けマンションは、リノベーションして売却する、集会所に使用するなどが考えられます。この場合の総会決議は、特別決議が必要です。

5. 役員のなり手不足

マンションの居住者の高齢化とともに、管理組合の執行をつかさどる理事会業務を行える人が少なくなっています。一方、前述した認知症、高齢者の管理費等の滞納、孤独死、相続人不在の対応によって管理組合の業務量は増加しますので、高齢役員による理事会の運営がきびしくなります。特に理事長に負担がかかるため、理事長のなり手を見つけるのが困難になります。そこで、専門知識を有する第三者を利用する方法を検討することになります。

《対応》

第三者の利用にはいくつかパターンがありますが、高経年・高齢化が進んでいるマンションでは、マンションの管理や建築・設備の専門知識のあるマンション管理

士や建築士が第三者管理者（理事長）に就任してもらうのが適切だと思います。

しかし、当然、そこには委託費用が掛かるため、管理費の増額が伴います。特に自主管理マンションでは、管理費が低く設定されていることが多く、かなりの額の管理費の増額が必要となります。

一般的には管理業務を管理会社に全部委託しているマンションが多く、自主管理マンションほど管理費の増額はありませんが、管理会社への委託内容を変更しなければ、第三者管理者の委託料分の管理費の増額が必要になります。

この場合、基幹事務管理業務と管理員業務を管理会社に一部委託し、第三者管理者にはその他の事務管理業務、小修繕工事の手配や大規模修繕工事に係る業者の選定・発注を担ってもらうようにすれば、第三者管理者への報酬を捻出することができます。できる限り、現状の管理費の増額を行わないで、第三者管理者方法を導入するには、こういった方法も考えられます。

いずれにしても、今後、役員のなり手不足の中でも、管理組合業務を円滑に運営できる体制づくりを行っていかないと、管理不全マンションに陥ってしまいますので、早い時期から取り組むことが必要です。

おわりに

今回は、マンションの高経年化と高齢化についてまとめてみました。マンションという器は、解体する必要のあるマンションを除き、建築・設備の改修工事を適切に実施することによって、100年近く、もしくは100年を超えて使用することができます。一番はじめの区分所有者の寿命を超えてマンションは大量に存続します。これから直面する居住者の高齢化を乗り越え、専有部分の売買及び賃貸の円滑化を図り、中古マンション市場を活性化し、次の世代に歓迎される循環型の社会資産となることが望まれます。