

「単身高齢区分所有者が安心して暮らし続けるために」

～資産管理のしくみづくりと管理組合や地域の対応～

NPO都市住宅とまちづくり研究会

事務局長 関 真弓

1. NPO としまち研の紹介

- ・略歴と活動趣旨
- ・人と人、地域とのつながりをつくる、コーポラティブ方式による住まいづくり
- ・団地・マンションの再生支援～居住者主体のマンション再生活動を応援
- ・人と暮らし～ひとりでも安心して暮らせる住まいとまちづくりを応援

2. マンションの再生や人と暮らしに係る支援に取り組む中で

- ・超高齢社会の到来、単身（孤独）世帯の増加、賃貸化・投資マンション・空室化
⇒ 合意形成が困難になり、管理組合が機能しなくなると、マンションが廃墟化していく！？
- ・2017年「大きな時代の変化に対応するための勉強会」を開始
第1回「後見・遺言制度 基礎知識」赤羽彩美氏（司法書士法人大城節子事務所）
第2回「少子・超高齢・多死・単身社会の実相」長江曜子氏（聖徳大学生涯学習研究所長）
第3回「ファミ・レス社会の終活～夫を看取った経験から～」
井上亮子氏（NPO法人高齢期の住まい&暮らしをつなぐ会 理事長（当時））
- ・2018年4月「まつど孤独死予防センター」を訪問
- ・NPO コープ協による「コーポラティブハウス管理組合ネットワーク」（2018年10月）
主に築30年以上のコーポラティブハウス管理組合に呼びかけ、現地意見交換会を開催し、建物の高経年化及び所有者・居住者の高齢化における課題や解決策などの情報を共有

◎大きな時代の変化の中でマンションにおける課題

【高齢の所有者・居住者】

- ・身心ともに管理組合の活動への参加が困難になる、コミュニケーションが困難になる、人付き合いが億劫になる → 孤立化・孤独化してしまう
- ※特に単身の場合、緊急事態発生時に安否確認や外部への連絡が困難になる可能性が大きい

【管理組合】

- ・活動参加者の減少、役員のなり手不足、組合活動の停滞・認知症、所有者不在・不明
→ 合意形成の困難化

【行政や地域】

- ・高齢者の日常生活に対する医療・福祉は充実してきているが、「資産管理」までは踏み込めない
- ・役割の区分（縦割り）、連携が希薄

⇒ 高齢マンション所有者や管理組合を総合的+ワンストップで支援する機関が必要！

3. 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

※ハウジングアンドコミュニティ財団の「2018年度住まい活動助成」採択

⇒ 活動内容や課題などの概要は別添資料（同財団発行の報告書より抜粋）をご参照ください。

<活動内容>

- 1) マンションにおける高齢単身所有者の実態や課題の把握
- 2) ヒアリング：高齢区分所有者等 / 管理組合（理事会）
管理会社・ディベロッパー／専門家（弁護士・司法書士・税理士など）
行政・公的機関など住まいに関わる団体
- 3) ③支援システムの提案（P.3 イメージ図参照）、実現に向けた課題の整理

* 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・処分等）

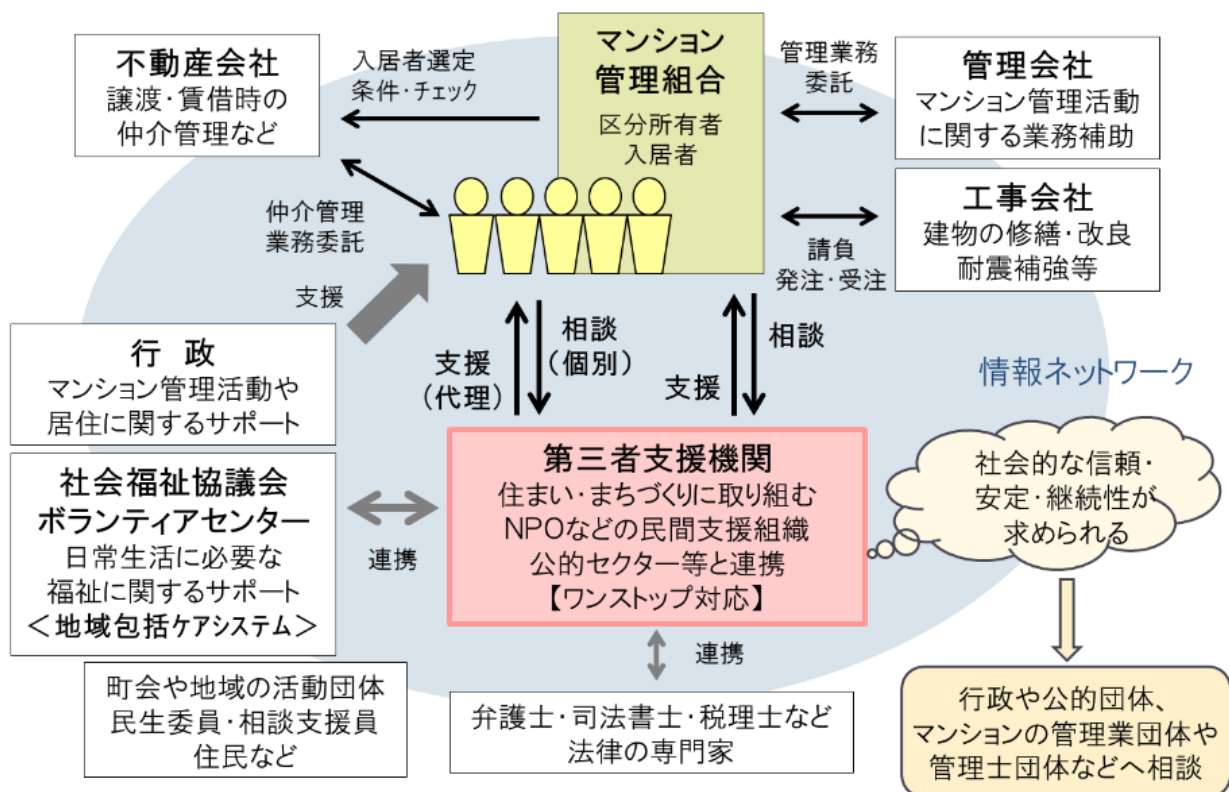
⇒ P.3表：第三者機関が高齢単身マンション所有者との間で締結する契約の想定 参照

<課題>

- 支援窓口となる第三者機関の体制イメージや業務内容の具体化、信頼・安定・継続性を確保できる体制・しくみの構築
 - ・ 地域特性にあわせた柔軟なしくみや体制の構築
 - ・ 高齢区分所有者の意志決定能力による段階的サポート
（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）
 - ・ 多様な制度の活用（後見、信託、福祉サービスなど）
 - ・ ハード・ソフト両面での柔軟かつ連携的な支援対応
- 管理組合の主体的な運営に向けた支援

4. 「つながりの家」構想～実現に向けて

- ・ シニアになっても、なるべく元気に、お互いに見守り・支えあいながら暮らせる住まい
「コミュニティーハウス法隆寺」（奈良県生駒郡斑鳩町）、「ほっと館」（東京都江戸川区）、
「たつのこヒルズ（シニア村）」（茨城県竜ヶ崎市）など
- ・ シニア世代向け「つながりの家」構想（発案者：としまち研理事長 杉山）
一緒に住んで気づかい、支えあう関係が生まれれば寂しくないし、いざというときには力を寄せあえる。社会が高齢化や孤独化してゆくなかで住まいとして求められるものは、一人暮らしになっても住む人同士で支えあい安心して暮らせる住まいをつくり、暮らすことが大切ではないか、との考えに基づいて、時代の変化に対応できる住まい・地域とのつながり・支えあいのしくみや相続など、血縁を超えて助けあえる共生住宅として、さいごまでそこで暮らせる『つながりの家』をつくる。」



資産管理を支援するシステムのイメージ図

【例：第三者機関が高齢単身マンション所有者との間で締結する契約の想定】

(司法書士が行っている後見契約に関わるサポートを参考に)

| | 契 約 | 内 容 (例) |
|----|-------------------------|---|
| 1) | 継続的見守り契約及び 財産管理等委任契約 | 毎月一定の間隔で電話等の連絡と3ヶ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・親族等への連絡事務。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。家財道具等の処分に関する事 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と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。 |