

～ 独居高齢者の現状と

ポートアイランド住宅の事例の意味するところ～

令和6年6月26日

NPO こうべマンション管理支援機構

植 田 雅 人

(六甲法律事務所勤務 (パラリーガル) ・ マンション管理士)

1、自己紹介

① 六甲法律事務所 パラリーガル

マンション管理組合の滞納金回収業務、相続財産清算人業務
遺言執行業務・破産管財業務・強制執行などの **弁護士業務補助**

② マンション管理士（平成14年登録）

こうべマンション管理支援機構（代表）として、管理組合支援

【ポートアイランド住宅との関わり】

- ・高柳氏は、こうべマンション管理支援機構の理事
- ・3年程前に高柳氏から遺言を残したいと仰っているAさんのことで相談があり、当法律事務所の弁護士を紹介。
Aさんの遺言執行業務補助を担当
- ・管理計画認定申請に関する事前認定を担当

Aさんの遺言

令和3年第●●●号

遺言公正証書

謄本

本公証人は、令和3年8月5日、遺言者 A の
囑託により、証人2名立会いのもとに、遺言者の口述
した遺言の趣旨を筆記し、この証書を作成する。

本 旨

第1条 (有略)

第2条 遺言者は、遺言者の有する別紙財産目録記載
の不動産及び預貯金の金融資産、現金・動産類など
の一切の財産を、遺言執行者において換価換金し、
その金銭から遺言者の葬儀・火葬費用、医療費や施
設利用費用等の全債務、財産の換価に要する費用や
税金、登記費用、家財処分費用、遺言執行者の報酬、
その他本遺言執行のために必要な一切の費用を控
除した残金を下記のとおり配分し、それぞれ寄付と
して遺贈する。

① 金200万円をコミュニティクラブの費用に充て
られることを希望して、ポートアイランド住宅管理
組合（所在地：神戸市中央区港島中町三丁目1
番地6、43号棟1階 ポートアイランド住宅管理
事務所内、現在の代表者理事長 ）に遺贈（寄
付）する。ポートアイランド住宅管理組合の皆様には、
日頃お世話になり心から感謝している。

② 上記①を控除した残金の全額を、神戸市立中央図
書館の書籍購入費に充てられることを希望して、神

公 証 人 役 場

高齢者の現状

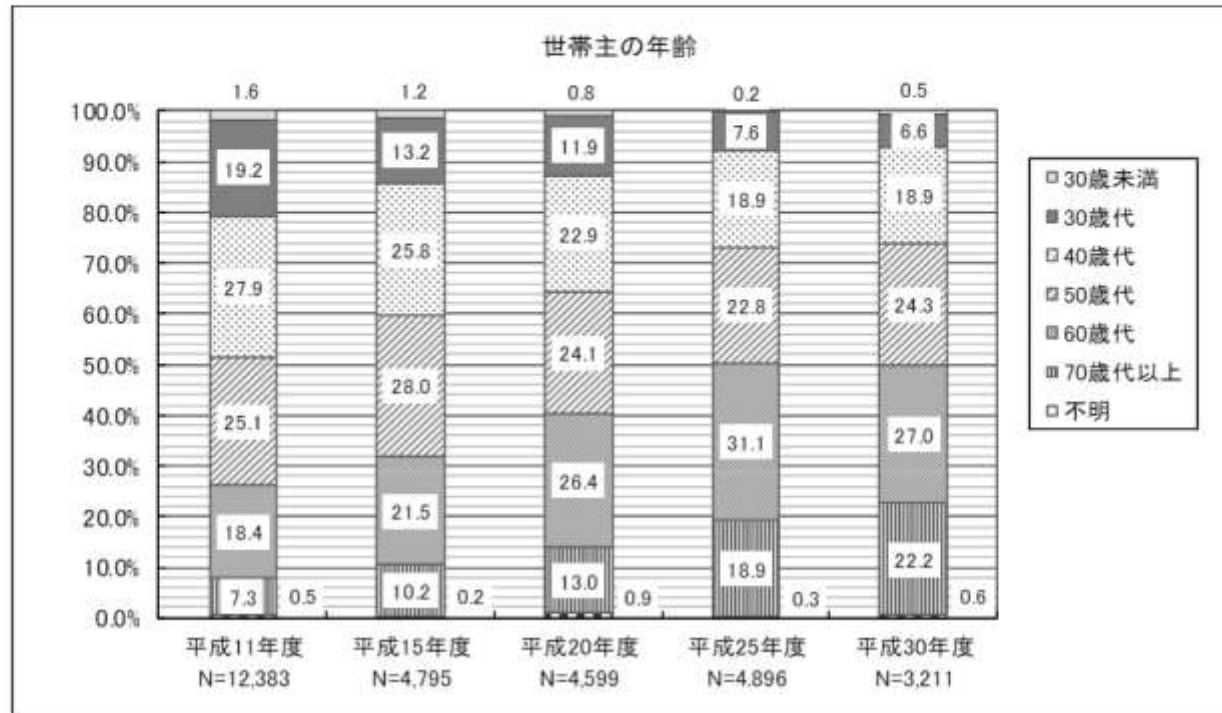
国交省の平成30年度マンション総合調査（国交省ホームページより）

注）〔 〕は調査結果の該当表番号を記している。
〔管〕は管理組合向け調査、〔区〕は区分所有者向け調査を表す。

1. マンション居住の状況

(1) 世帯主の年齢〔区1〕

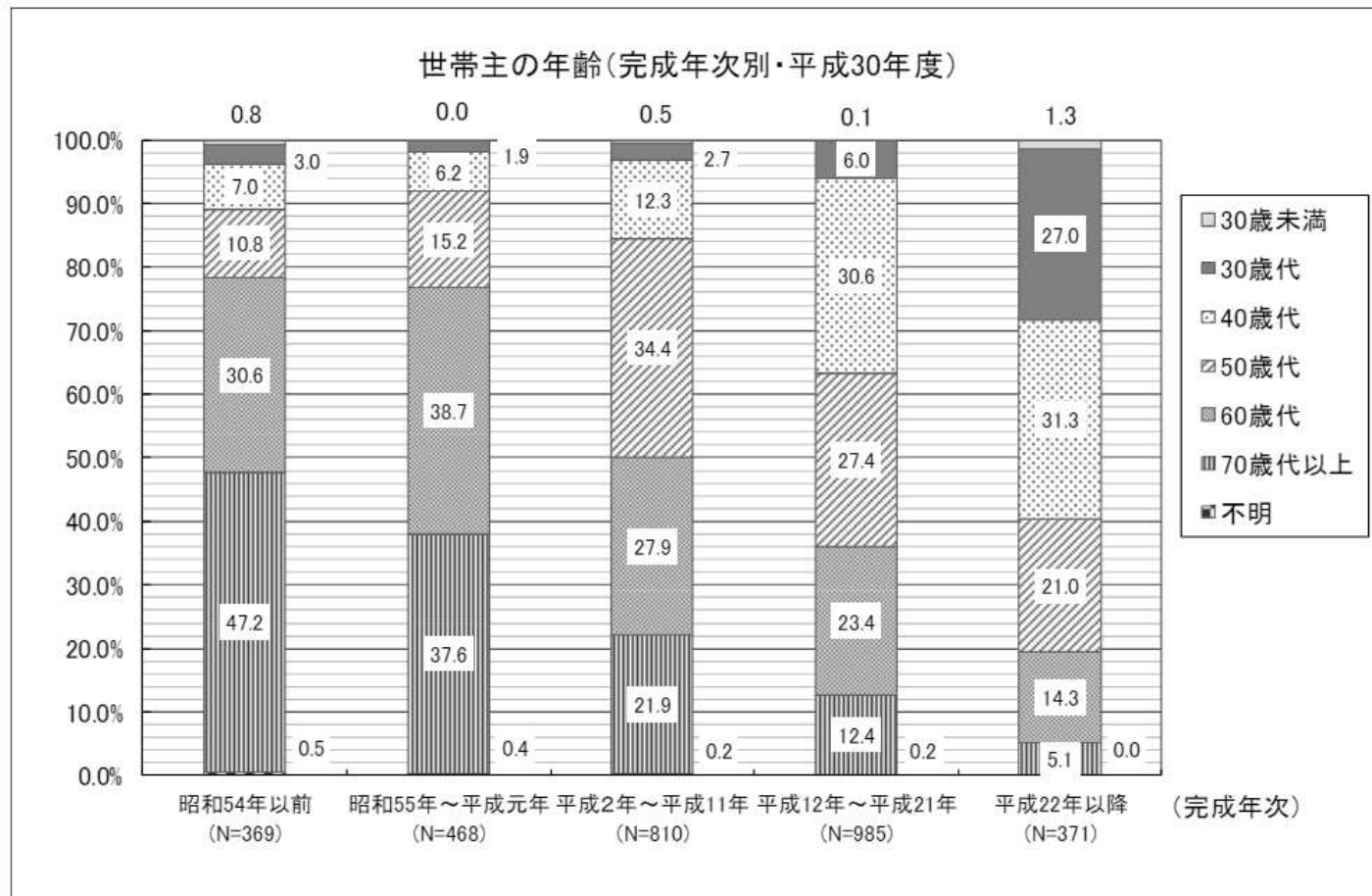
平成25年度と平成30年度を比較すると、70歳以上の割合が増加する一方、30歳以下の割合が減少している。平成11年度から平成30年度の変化をみると、60歳代、70歳以上の割合が増加、50歳以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。



高齢者の現状

国交省の平成30年度マンション総合調査（国交省ホームページより）

平成30年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が高くなっており、昭和54年以前のマンションにおける70歳以上の割合は47.2%となっている。



独居高齢者の現状

(ポートアイランド住宅の場合)

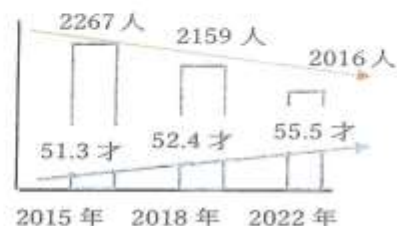
居住者名簿更新調査報告

2022.5.14

総務部

1. 調査期間 2021年12月～2022年2月 回収率 96% (空き家: 44戸)
2. 居住者数、年齢の変化

調査年	住 民 数			年 齢		
	男性	女性	合計	男性	女性	平均
2022年	939	1077	2016	54.5	56.3	55.5
2018年	988	1171	2159	51.8	52.9	52.4
2015年	—	—	2267	—	—	51.3



※日本の少子化、高齢化と同じく、ポー住も高齢化が進んでいる
因みに日本全体の平均年齢は 48.7 才である。

4. 高齢者関係

(1) 高齢者比率

	男性	(全体比)	女性	全体比	合 計	(全体比)
高齢者 (65歳以上)	380	40.5%	436	40.5%	816	40.5%
後期高齢者 (75歳以上)	146	15.6%	170	15.8%	316	15.7%

※ポー住は特に 65 才以上の高齢者が多い。(日本全体では 29.1%)

75 才以上の高齢者は日本全体では 15.0%でありほぼ日本全体並みと言える。

2) 1人住まいの高齢者

	男性	女性	合計
高齢者 (65歳以上)	53	106	159
後期高齢者 (75歳以上)	24	69	93

※65 才以上の高齢者のうち 19.5%は一人住まいで、そのうち 76.9%が女性である。

ポートアイランド住宅の場合

- ・高齢者比率(2022年2月調査)

65歳以上 男380 女436 計816人

比率 40.5% (日本 29.1%)

- ・一人住まい65歳以上

男53 女106 計159人

- ・ 65歳以上(816人)で

一人住まい(159人)は、 約20%

そのうち女性が77%を占める。

滞納 と 相続について

1、法定の相続人がある場合

⇒⇒ 相続人に請求する。

(先順位の法定相続人が相続放棄して、次順位の法定相続人が相続人となった場合も同じ)

複数の相続人が会って、相続人間で遺産分割の協議が長期間にわたり成立しない状態などで、管理費等も支払われない場合には、相続人の全員を相手に相続分に応じて、支払い請求手続きを行う。

但し、**相続後の滞納管理費** は、**不可分債権** として
相続人の全員に 対して 全額 を 請求できる。

ところが、相続放棄が 激増！

- **相続放棄の件数** (司法統計)

2022年 全国で 260497件

(2015年19万件、2017年22万件)

- **国庫帰属の財産** (2023年12月24日 NHK ニュース)

2022年 総額 768億9444万円

- **無縁遺骨** (神戸新聞 2024年5月9日)

神戸で過去最高 2023年 634人

(10年前の1.6倍、生活保護を受けてない人では約3倍に増加)

独居高齢者の現状

神戸新聞NEXT

「無縁遺骨」神戸で過去最多、10年で1.6倍に 葬儀と納骨の生前予約を 市が制度創設

2024/5/9 19:50

社会 神戸



棚に並べられた骨つぼ。名前や住所は分かっているが、引き取り手がない＝神戸市垂水区郡子降、舞子墓園



死後に遺骨の引き取り手がない「無縁遺骨」が神戸市内で増えている。2023年度は過去最多の634人で、10年前の1・6倍に増加。一定の収入があるなど、生活保護を受給していない人に限れば約3倍に急増した。国の将来推計では高齢者の単身世帯は50年に20%を超える見通しだが、都市部では既に加速しており、市は6月、身寄りのない高齢者が市を通して葬儀や納骨を生前予約できる制度を始める。

神戸市垂水区にある舞子墓園。納骨堂の地下に遺骨保管室がある。真っ暗な室内にはスチール棚が並び、数千個の骨つぼが整然と置かれている。引き取り手のない遺骨が納められ、つぼには故人の名前を記したシールが張られている。安置期間の5年が経過すれば市内の無縁墓に納められる。

神戸市によると、無縁遺骨として市が管理するのは、遺骨の引き取り手がいない生活保護受給者や身元は分かっているが、親族がいなかったり、遺体の引き取りを拒否されたりして市が墓地理葬法に基づき火葬した人、病気や行き倒れなどで亡くなった行旅死亡人に分けられる。

生活保護受給者は14年度に327人だったが、23年度は437人に増えた。墓地理葬法に基づいて火葬されたのは63人から2・9倍の183人に増加。行旅死亡人は毎年度10人前後で推移してい

る。

生活保護の受給者が亡くなった場合、葬儀を行う親族も受給者だったり、友人らが執り行ったりすれば葬祭扶助で賄われる。近年は葬儀後、遺骨が引き取られないケースが増えているという。一方、墓地理葬法に基づいて火葬された人は、葬儀は行われずに無縁遺骨として扱われる。

市によると、市内の高齢者のうち、1人暮らしは約12万1,800人（20年国勢調査）により、約4分の1を占める。市は生

区分所有者死亡の場合の対応

① 戸籍簿による死亡の確認と相続人の調査

死亡は、戸籍で確認すべき。相続人も戸籍でしか確認できない。

(戸籍調査の方法)

ア) 親族に協力を求める方法

費用も手間もかからないが、協力が得られないことが多い。

イ) 管理組合の理事長(管理者)自らが調査する方法

利害関係の証明が必要で、役所の窓口でのハードルが高い。

ウ) 弁護士・司法書士に依頼する方法

費用は掛かるが管理組合に採っては、簡易で確実

② 相続人が判明したら相続人に請求する。

但し、相続前の管理費等 ⇒ 相続分に分割して相続人に請求

相続後の管理費等 ⇒ 各相続人に全額を請求(不可分債権)

② 相続放棄等の有無の確認

- ・放棄した相続人から文書（相続放棄の受理通知等）を貰う。
相続人が「相続放棄した」と言っても、言い逃れの場合も多いので、文書で確認すべき。
- ・法定相続人が資料を提出しない場合（協力してくれない場合）は、利害関係を証明して相続開始地の家庭裁判所に照会する。

「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」 無料

「相続放棄申述受理証明」・・・手数料 1名1通150円

※ 手続きは、家庭裁判所のホームページで案内されている。

相続放棄の申述受理通知書の例

相続放棄申述受理通知書

事 件 番 号 令和5年（家）第●●●●●号

申 述 人 氏 名 ●●● 美

被 相 続 人 氏 名 ●山 ●●●●

死 亡 年 月 日 推定令和5年3月9日

申述を受理した日 令和5年5月25日

あなたの申述は以上のとおり受理されましたので、通知します。

なお、手続費用は申述人の負担とされました。

令和5年6月2日

●●●家庭裁判所審判7係

裁判所書記官 ●見●●●



※ 「手続費用」とは、あなたがこれまでにこの手続のために支払った手数料（収入印紙代）や郵便切手代などのことです（今後、新たに裁判所から請求があるものではありません。）。

※ この通知書は、再発行しませんので大切にしてください。

※ 「受理証明書」が必要な場合は、別途、受理証明申請をしていただくことになりますので、手数料（申述人1人につき150円の収入印紙）、認め印及びこの通知書を持参の上、当家庭裁判所に申請手続をしてください。ただし、あなた以外の方が受理証明申請をする場合には、裁判官の判断により認められないことがあります。

なお、郵便による申請もできますので、その場合は、家庭裁判所にお尋ねください。

③ 物件の調査

ア) 登記関係の調査

登記簿謄本の取得(甲区、乙区の権利関係)

死亡した者の名義なのかを確認。

担保権の設定の有無。設定の時期と債権額、債権者名

イ) 物件の評価額の調査

- ・実際に売買されている価額の調査
- ・広告などで売り出されている物件(改装済み)の調査

※ 上記の金額の5割程度が目安。

2、 法定相続人が相続放棄した場合の対応

① 相続の放棄したことを証明書等により確認。

② 担保権の設定状況を確認する。

- ・担保権設定登記有りの場合には、
設定日・債権額により、被担保債権額を推定する。
(住宅ローンなどで、完済後も抹消されていない場合や
死亡による**団体信用生命保険**で債務が消滅しているこ
ともある)
- ・金融機関等の担保権利者への被担保債権の照会
個人情報保護を理由に回答はしてもらえない
ケースが多い。

③ 担保権の設定がある場合で、被担保債権の推定額と不動産の評価とを比較し、**剰余が見込めない場合**

(但し、この場合の評価額は、不動産競売事件のでの評価であり、市場価額の半額程度を目安に。)

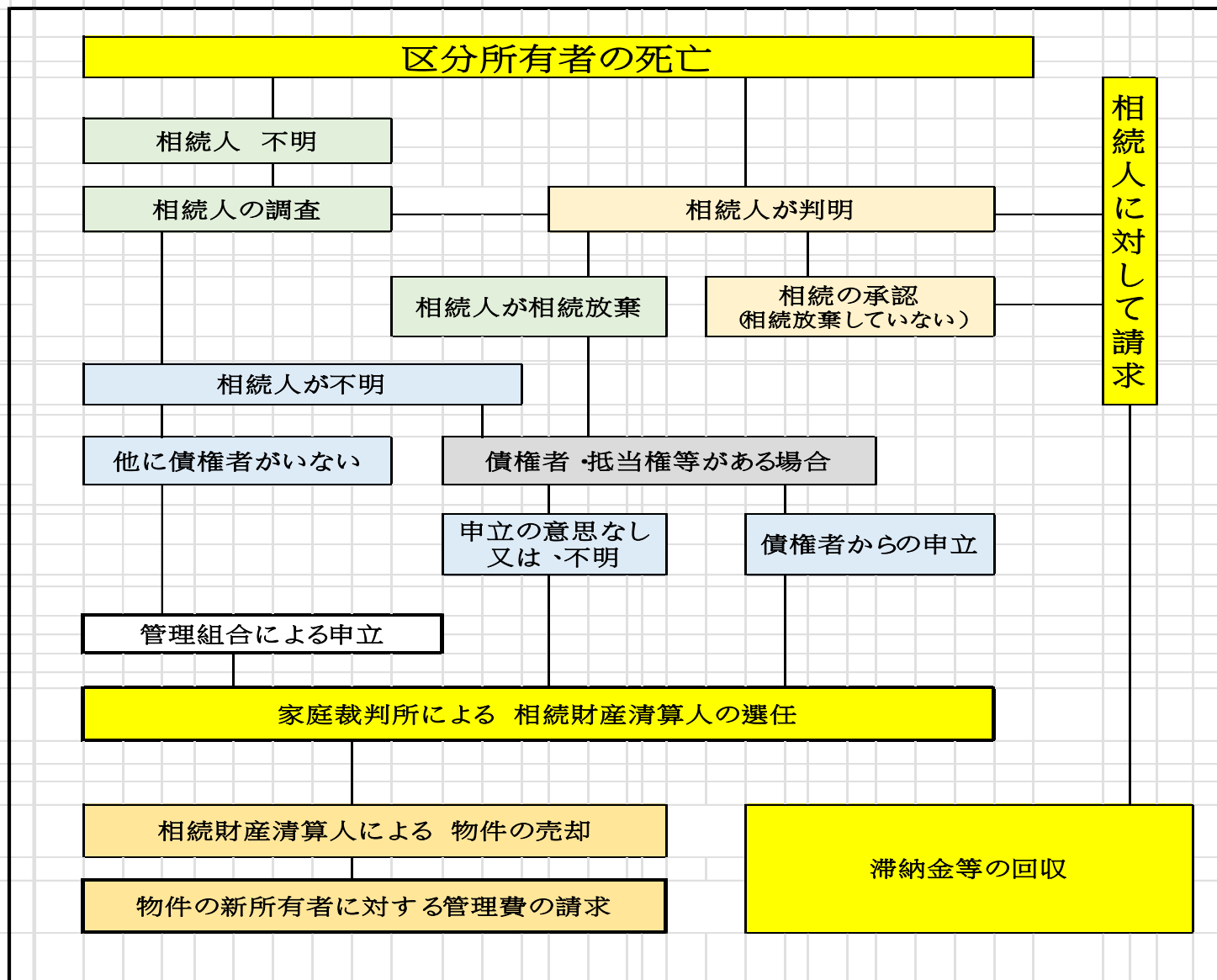
⇒⇒ **抵当権者が不動産競売申立をしてくれるのを待ち、新所有者となってから新所有者に請求する**

④ 担保権が設定されていない場合や担保権の設定があっても被担保債権の推定額と不動産の評価とを比較して、**十分な剰余が見込めるような場合。**

※ 通常は、このようなケースで相続人が相続放棄するようなことには少ない)

• ⇒⇒ **相続財産清算人選任申立を行う**

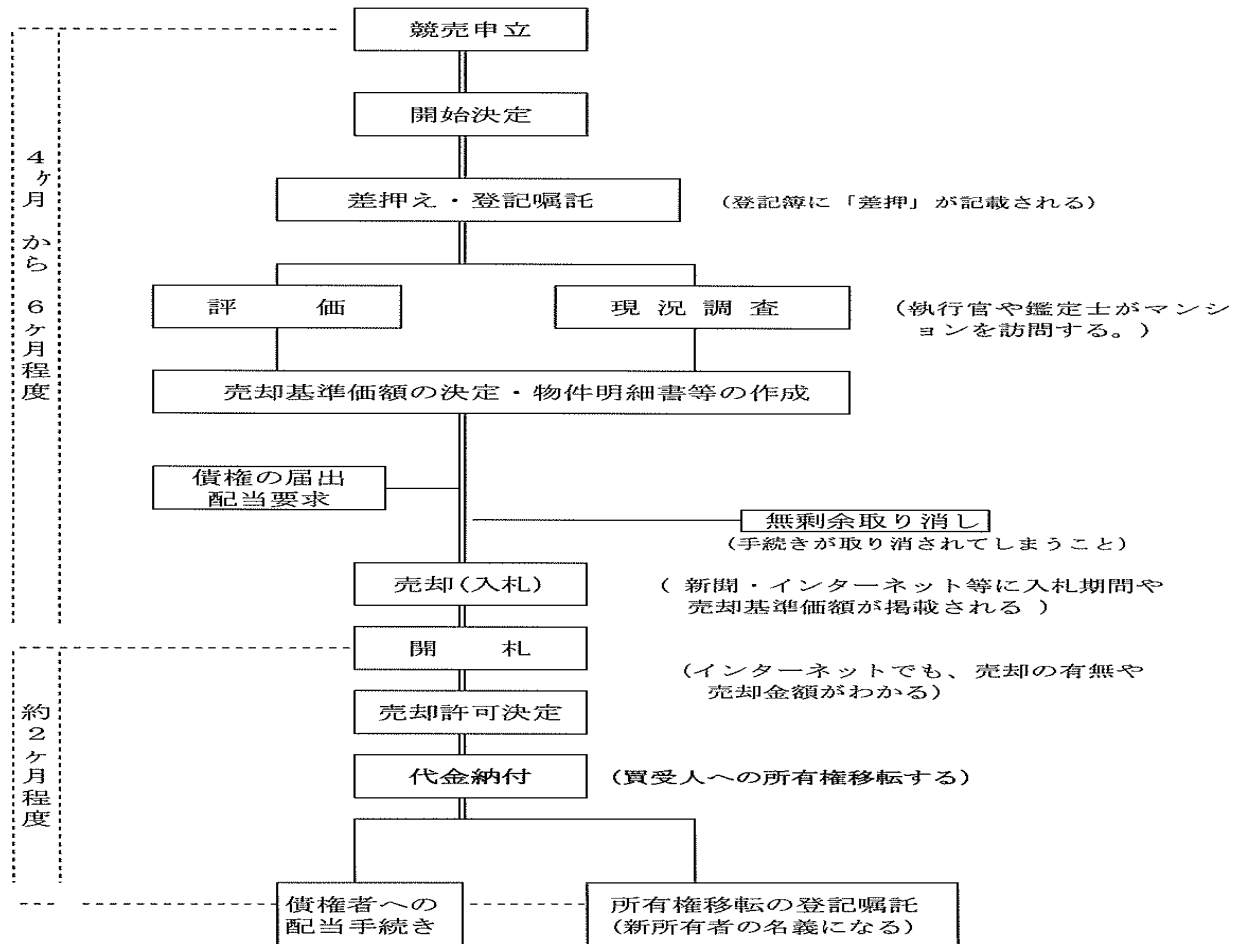
区分所有者が死亡した場合の管理費等の請求手続きの流れ



不動産競売手続きの流れ

(申立から売却まで 6ヶ月程度必要)

不動産競売手続きの概要



相続財産清算人による清算手続き (裁判所作成)

別紙1

(別紙1)

<相続財産清算人 進行管理表>

裁判所	清算人
選任審判 (令和 年 月 日審判) 選任・相続権主張催告公告申込み (令和 年 月 日官報公告掲載) <相続権主張催告期間>・・・6か月間以上 (催告期間満了日:令和 年 月 日) 公告済通知を管理人へ送付	財産目録及び第1回清算報告書提出 【令和 年 月 日提出期限】・・・選任から2か月以内 相続債権者・受遺者への請求申出の公告・催告 (令和 年 月 日官報公告掲載)・・・2か月間以上 ★相続権主張の催告期間内に満了する必要あり →公告完了時に清算報告書提出 【随時】 権限外許可申立(報告書添付) →許可を得た行為の完了時に清算報告書提出 相続債権者・受遺者への弁済 → 債務超過 →弁済完了時に清算報告書提出 報酬付与申立(報告書添付) 按分弁済
相続権主張催告期間満了 <財産分与の申立期間>・・・3か月間 財産分与申立があれば 申立があった旨を管理人に通知 意見書の提出を求める	記録の閲覧・謄写 意見書の提出(最新の財産目録添付) 【令和 年 月 日提出期限】 審判に基づき、特別縁故者へ財産引継 報酬付与申立(報告書添付) 図庫帰属手続 清算終了報告書提出
分与の審判, 告知 (令和 年 月 日審判) 確定通知書を管理人へ送付 (令和 年 月 日確定)	相続人出現 報酬付与申立 (報告書添付) 相続人に 財産を引継
清算終了認定・選任処分取消審判 (令和 年 月 日取消審判)	

金融機関等のご担当の皆様へ

神戸家庭裁判所家事部財産管理係
電話078-521-5946

相続財産清算人について

1 相続財産清算人について

民法952条により選任される相続財産清算人は、被相続人の戸籍上相続人が不存在である場合や、相続人全員が相続放棄の申述を受理された結果として相続人不存在となった場合など、相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所で選任される相続財産法人の代表者です。

2 相続人（相続関係戸籍等）の調査について

家庭裁判所が民法952条により相続財産清算人を選任するに当たっては、家庭裁判所において、相続人のあることが明らかでないこと（相続人の不存在）について、亡くなった方（被相続人）の相続関係の戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍謄本等の全てに当たって相続人の調査を行っています。

3 相続財産清算人の資格証明について

相続財産清算人については、家庭裁判所で発行する裁判所書記官の認証のある相続財産清算人選任審判書の謄本又は「相続財産清算人選任及び印鑑証明書」等が、その資格を証明する書面となります。

一般的に相続人が相続関係の手続をしようとする場合、自己が相続人であることを証明するためには被相続人の相続関係の戸籍一式により証明する必要がありますが、相続財産清算人については、上記の資格を証明する書面中「民法952条により」の文言が、既に家庭裁判所において上記2の相続関係戸籍等による相続人の調査を経た上で選任されたものであることを表しています。

4 相続財産清算人の権限について

相続財産清算人は、民法103条に定める保存行為、利用行為及び改良行為ができるものとされています。その範囲を超えるものについては、家庭裁判所の許可が必要となります（民法953条、28条）。

相続財産清算人が、金融機関等に対して、被相続人名義の預金の有無等について調査を依頼することは当然にその権限内の行為となり、家庭裁判所の許可は不要です。また、被相続人名義の預金があった場合に、その預金の払戻し、解約及び相続財産清算人名義への変更をすることも相続財産清算人の権限内の行為であると解されており、これについても家庭裁判所の許可は必要ありません。

今後とも、相続財産清算人の適正迅速な清算業務の遂行について、ご理解とご協力をお願いいたします。

(参考) 民法

- 28条 管理人は、第103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。（以下略）
- 103条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。
- 一 保存行為
 - 二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- 951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。
- 952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産清算人を選任しなければならない。
- (2項略)
- 953条 第27条から第29条までの規定は、前条第1項の相続財産の清算人について準用する。

事例1 (相続財産清算人事件)

- 1983年築 1棟18戸 担保権有り
- 2005年5月死亡
 - 甥と姪が相続放棄
 - 2019年相続財産清算人(管理人)選任申立
(死亡から申立までに14年も過ぎているが、理由は不明)
- 予納金50万円
- 2021年2月に清算人により売却
(抵当権との調整に難航)
- 滞納金422万円あったが、一部 消滅時効 により
清算人から管理組合への支払い額は、116万円(5年分)

事例2 (相続財産清算人 申立事件)

- 1973年築 1棟30戸 担保権なし
- 2017年12月31日(推定)死亡
甥・姪が相続放棄
- 2018年10月 相続財産管理人選任申立
- 申立時 滞納金なし・自動車の放置
- 予納金100万円
- 2020年4月 清算人により売却
滞納金も予納金も 全額回収
但し、弁護士費用の支払いは認められず

「死亡」についての戸籍の記載 例

(2の2) 全部事項証明	
死 亡	【死亡日時】令和5年12月頃 【死亡地】兵庫県神戸市灘区 【報告日】令和6年2月16日 【報告者】灘警察署長
	以下余白

死 亡	【死亡日時】令和元年6月1日頃から10日頃までの間 【死亡地】兵庫県神戸市灘区 【報告日】令和2年6月5日 【報告者】灘警察署長
	以下余白

死 亡	【死亡日】平成20年8月18日 【死亡時分】推定午後7時30分 【死亡地】兵庫県明石市 【届出日】平成20年8月20日 【届出人】親族 〇〇〇〇 【送付を受けた日】平成20年8月22日 【受理者】兵庫県明石市長
	以下余白

死 亡	【死亡日】令和5年11月15日 【死亡時分】午後0時47分 【死亡地】兵庫県神戸市中央区 【届出日】令和5年11月15日 【届出人】家屋管理人 〇〇〇〇 【送付を受けた日】令和5年11月16日 【受理者】兵庫県神戸市中央区長
	管轄組合の理事長 〇〇〇

事例3 (相続財産清算人 申立事件)

- 1973年築 4棟351戸 担保権なし
2012年12月死亡 兄弟甥姪が相続放棄
 - 2015年10月 相続財産清算人選任申立
申立時滞納金74万円(3年分) 予納金100万円
 - 2017年7月 清算人により売却
滞納金93万円(約4年分)と予納金を回収
- ※ 相談時は、滞納額が手続き費用に比べて少額であり、費用が過分として、清算人選任申立は、(滞納金が増えてから)その一年後となった事案。

事例4 (相続財産清算人 申立事件)

- 1967年築 3棟105戸 担保権なし
2021年8月 死亡 相続人なし
- 2022年5月 相続財産管理人選任申立
申立時 滞納金 13万円(6ヶ月分)
予納金70万円 その他15万円
- 2023年7月 清算人により売却
滞納金59万円、弁護士費用も予納金も 回収

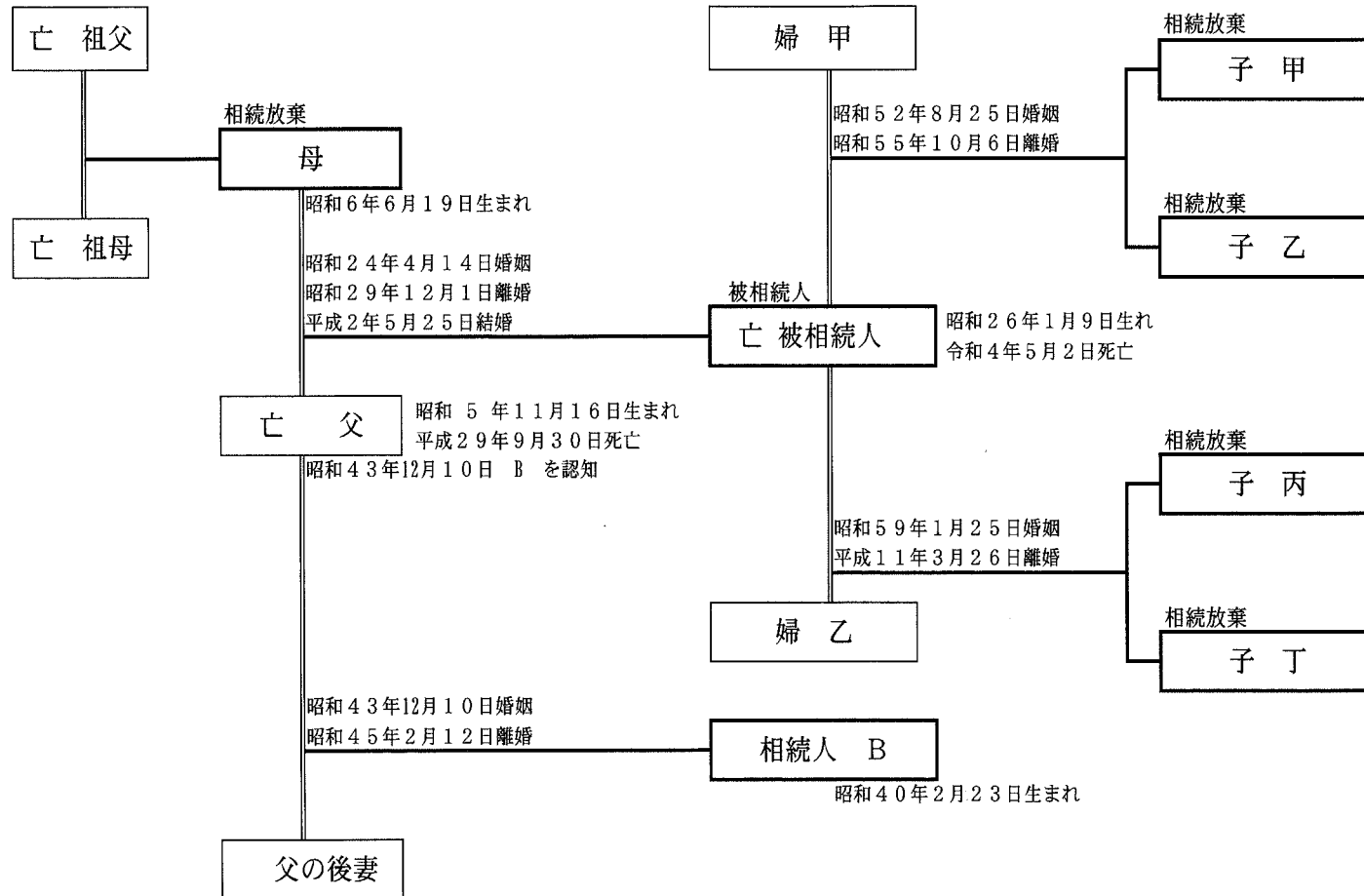
※ 弁護士費用については、清算人に対して管理規約の規定と東京地裁令和3年11月16日の判決を示し、支払いの了解戴いた事例。
(マンション管理センター通信 2023年3月号20頁参照)

事例5 (相続人 調査中)

- 1966年築 2棟50戸 担保権なし
2022年5月 死亡
- 2022年10月 受任 滞納1年分 自動車放置
相続人調査開始
前妻・後妻の子供 4名 相続放棄
母親の所在不明で調査(約1年)
母親に対して訴訟提起するも認知判明
成年後見人の資産調査のうえ、相続放棄
- 2024年5月
異母兄弟の存在が判明し、相続放棄の照会中

※ 相続調査に要した戸籍簿等は、32通

(亡) ○○○○ 相続関係説明図 の 例



事例6 (相続人 調査中)

- 1971年築 13棟450戸 担保権なし
2017年9月 死亡 (96歳)
- 2024年1月 受任 滞納48ヶ月分
相続人調査開始
7人の兄弟姉妹 甥姪5名 相続放棄予定
妹(96歳)が健在
その息子から相続放棄の予定無しとの連絡

※ 妹本人は、意思表示困難で息子が相続したあと売却を予定か？

【問題】 消滅時効 、訴訟を提起しても意思能力に問題か？

※ 相続調査に要した戸籍簿等は、22通

相続事案の管理組合の負担

・相続の調査費用

相続人が少ない場合でも、転籍等が繰り返されていると、必要な戸籍簿等の通数が多くなり、時間もかかる。

・訴訟や競売申立の費用

相手方が認知等により訴訟能力が無い場合は、「特別代理人」の選任申立や 競売申立前に債権者代位の登記が必要な場合もある。

・相続財産清算人選任申立費用

申立時に予納金が50万円～100万円必要(但し、相続財産が充足すれば、返還を受けることができる。)

・弁護士費用

・理事長さんの個人名

戸籍届け出、代位登記、その他 いろいろな場面で理事長のお名前が必要(法人化していない管理組合の場合)

債権者代位により管理組合が相続登記をした事例

建物の名称	第一分館			用途
① 種類	② 構造	③ 床面積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
住宅	鉄筋コンクリート造1階建	4階部分	42.25	昭和47年11月6日新築
〔全戸〕	〔全戸〕	〔全戸〕	〔全戸〕	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成6年6月23日
表題部 (敷地権の表示)				
① 土地の符号	② 敷地権の種類	③ 敷地権の割合	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	所有権	10万分の430	昭和62年9月3日敷地権 〔昭和62年9月3日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和48年2月14日 第0029号	所有者 神戸市東区東通丁目番地 順位1番の移記を移記
付記1号	1番登記名義人表示更正	平成13年11月15日 第00490号	原因 錯誤 住所 神戸市東区東通丁目番地2-000
	〔全戸〕	〔全戸〕	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成6年6月23日
2	所有権移転	令和5年9月4日 第000000号	原因 平成16年11月30日相続 共有者 神戸市東区東通丁目番地1番地2分の1 神戸市東区東通丁目番地1番地2分の1 神戸市東区東通丁目番地1番地2分の1 代位者 神戸市東区東通丁目番地1番地 代位原因 令和5年7月14日相続による譲与

管理組合の理事長さん

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	共有者全員持分全部移転	昭和54年9月6日 第00373号	原因 昭和54年8月29日売買 所せと 神戸市東区東通丁目番地1番地 順位4番の登記を移記
	〔全戸〕	〔全戸〕	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成6年6月23日
2	所有権移転	平成29年4月13日 第000000号	原因 平成22年2月13日相続 所有者 福岡県北九州市門司区東門司町0番地 代位者 神戸市東区東通丁目番地000番地 代位原因 建物の区分所有等に関する法律第7条の先取特権の不行

「死亡」の戸籍の記載 例

(2の2) 全部事項証明	
死 亡	【死亡日時】 令和5年12月頃 【死亡地】 兵庫県神戸市灘区 【報告日】 令和6年2月16日 【報告者】 灘警察署長
	以下余白

死 亡	【死亡日時】 令和元年6月1日頃から10日頃までの間 【死亡地】 兵庫県神戸市灘区 【報告日】 令和2年6月5日 【報告者】 灘警察署長
	以下余白

死 亡	【死亡日】 平成20年8月18日 【死亡時分】 推定午後7時30分 【死亡地】 兵庫県明石市 【届出日】 平成20年8月20日 【届出人】 親族 〇〇〇〇 【送付を受けた日】 平成20年8月22日 【受理者】 兵庫県明石市長
	以下余白

死 亡	【死亡日】 令和5年11月15日 【死亡時分】 午後0時47分 【死亡地】 兵庫県神戸市中央区 【届出日】 令和5年11月15日 【届出人】 家屋管理人 〇〇〇〇 【送付を受けた日】 令和5年11月16日 【受理者】 兵庫県神戸市中央区長
	管轄組合の理事長 〇〇〇

ポートアイランド住宅の事例の意味

(植田の私見)

- 身寄りの無い高齢者の方が、自分の財産の処分方法を自分の意思(遺志)で明確にしておかれることは、管理組合にとっては、事後処理に手間や費用を掛ける必要が無くありがたいこと。
(「寄付」までは無くても・・・)
- 各種のコミュニティ活動により、居住者間のコミュニティが円滑に機能していることが、管理組合運営(特に「合意形成」)において、如何に重要なのかを示す実例。
- マンションの管理は、原則的に「物」の管理であるが、その物を管理するのは「複数の人」であり、その複数の方の合意形成が無ければ円滑な管理は実行されないのであるから、潤滑油たるコミュニティの形成はマンション管理には不可欠。
- 国は、このコミュニティの重要性をもっともっと理解し、管理不全の荒廃マンション防止の具体的な施策を考えて欲しいと願っています。

ポートアイランド住宅でのコミュニティの成果の例

1 高圧一括受電への切り替え

- ・実質的に全員合意が必要
- ・剰余金を「修繕積立金」に組み入れ

2 専有部分も含む 給排水管更新工事

- ・工事期間中の居住者の立ち会い等が必要

3 耐震改修工事の実施

改修工事の費用総額 16億円

941戸のうち 反対者わずか10名

4 修繕積み立て金の滞納率 0.2 %

但し、直前の会計年度での修繕積立金の3ヶ月以上の滞納割合
(管理計画認定申請の際の記入項目)

5 その他

居住者名簿のアンケート等の回答率96%

地域防災計画の策定 など

END

お疲れ様でした。