

信託目的に役員就任明記

管理組合の意思決定健全化を促す

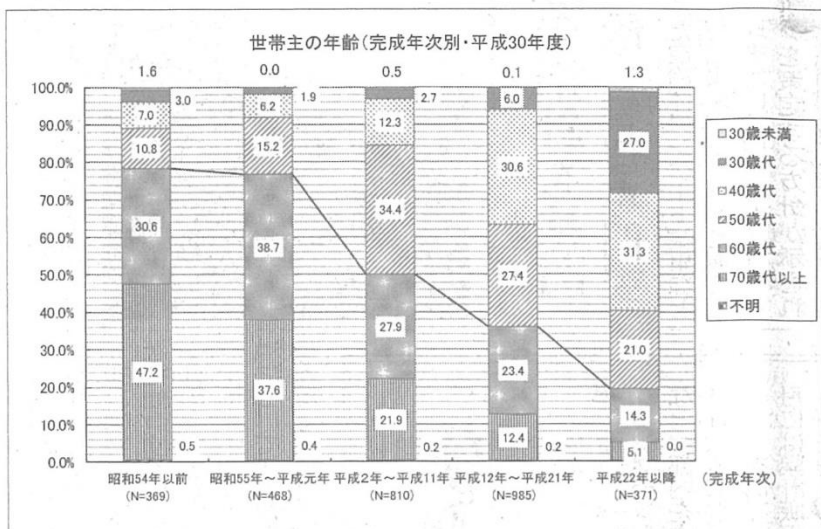
マンション管理に信託を活用

認知症のリスクへの対応策として、不動産会社による家族信託を活用する動きが本格化しつつある。一方、建物の老朽化と区分所有者の高齢化を背景としたマンション管理問題にも注目が集まっている。このマンション管理問題の解決に信託を活用する「マンション管理支援信託」の提案がある。マンション管理支援信託とはどのようなものなのか、不動産会社はどう捉えているのか、取材した。

（桑島良紀）

家族信託への抵抗感に配慮

都内の築40年になるマンションになった。来年には理事を退任する予定だが、自分と同じように年代の住民が多く、健全な管理づくりのため、長男に組合員としての責務を委ねたいと考えていた。一方の長男も親の考えを理解し、健康上の理由で管理組合の理事を務めるのがつらく



出典：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

築年数が経過するほどマンション所有世帯の世帯主年齢は上がる



京成不動産が開催した家族信託に関するセミナーの様子

これを現実する方法として、区分所有権などを信託する手法を使う。区分所有者の権利・義務を受託者である長男が承継し、長男は管理組合

管理法人方式は将来的な検討課題

場合、自宅を売却して費用を捻出するために、家族に処分権限をあらかじめ譲渡しておくというものだ。

同センターの山北英仁事務局長は、「管理にまで目を向けてもらいたい。これまでの家族信託は（個人）財産の問題が主でマンション全体の保全の意識はなかった」と提案をまとめた背景を説明する。

同センターが提案する信託は、長男（受託者）に管理処分権を委ねることになる心理的な抵抗感をなくすることができると主張する。同センターは、20年からマンション管理組合向けセミナーなどの情報提供や内部に特別委員会を設

家族信託は、不動産会社も注目する。15年から日本財託（東京都新宿区）が、17年から京成不動産がそれぞれコンサルティングを開始した。日本財託の契約サポート件数は月に10件近いペースに拡大。京成不動産は、月に2回程度の家族信託に関するセミナーを開いており、数年で家族信託が普及し始めるとの感触を得ている。

国土交通省は、マンションの長期的な適正管理に向け、ハード面、ソフト面の対策を盛り込んだ「長期マネジメント計画」の提案とその普及を目指している。また、東京都は、条例でマンションの適正な管理を促進するために20年4月から管理組合に管理状況の届け出義務を課す。都内には総世帯数の4分の1に当たる戸数のマンションがあり、適正なマンション管理は都の

置する予定だ。

2つの老いが信託を後押し

マンション管理に信託を活用する背景にあるのは、マンションの老朽化と区分所有者の高齢化という2つの老いだ。1981年以降の新耐震基準のマンションでも築30年近い。耐震性に問題がないマンションも適切な維持管理がなければ、老朽化が進んでいく可能性がある。一方、高齢年マンションの区分所有者は高齢化している。国土交通省によると、築29年以上のマンション所有世帯の世帯主は8割が60代以上、45割が70代以上という状態だ。

想定外に対応する手法に

マンションの管理に関わる制度は、住民たる区分所有者の自治が原則である。マンション管理に第三者が入る場合もあくまで区分所有者の意思表示が前提だ。そのため、体力や意思・判断能力が衰えた場合は想定されておらず、

区分所有者の高齢化で管理不全状態に陥るといのは「想定外」だ。

しかし、この「想定外」の事態は、もはや避けて通れない現実として目の前に立ち塞がっている。意思決定ができず、管理不全状態のマンションは、問題が起きても第三者はほとんど手を付けることができない。その結果、優良なマンションストックをみすみす老朽化マンションにしてしまいかねない。

マンション管理に信託を活用する手法は、マンションを長期的に財産としてどう扱い、どう引き継ぐかという問いへの一つの回答なのかもしれない。