

旭川マンション管理組合 連 合 会 ニ ュ ー ス	2024年4月5日(第2号)
	特定非営利活動法人(NPO) 旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕
	編集者 事務局長 佐々木 允

マンションで孤独死、親族は？ 管理組合が抱えた難問「身寄り捜し」

石川春菜 記者 朝日新聞（2024年3月4日 月曜日）の記事を一部引用します。

日本相続学会の副会長を務める吉田修平弁護士によると、「亡くなった居住者が日本国籍であっても、相続関係を調べるのは労力がかかる」という。相続財産清算人の選任を申し立てるには、まずは相続人がいるかどうかを確認しなければならず、本人の出生から死亡までの全ての戸籍を調べるには、専門家でも3カ月以上かかることが多いという。

国土交通省によると、築40年以上の高経年マンションは約126万戸（2022年末時点）あり、32年末には約261万戸となる見通しだ。国交省のマンション総合調査（18年度）によると、1979年以前に完成したマンションの管理組合のうち、所有者の所在がわからなかったり、連絡がとれなかったりする部屋が「ある」と回答した組合は13・7%にのぼり、5・3%では、そうした部屋が2割を超えると答えた。

管理組合はどうすればいいのか。

吉田弁護士によると、まずは、居住者が亡くなった場合に相続することになる家族などの連絡先を把握しておくこと。連絡先は入居時に求めるだけでなく、更新していくことが重要になる。「独居の高齢者には年1回、訪問して様子を聞くといいのではないか」

配偶者や子ども、親など法定相続人がいない場合、遺言書がなければ、たとえばいとこのような法定相続人ではない人に遺産を残すことはできない。マンションの部屋が残れば、管理組合が相続財産清算人の選任を申し立てるなどすることになる。

吉田弁護士は「遺言書を作り、死後の財産の処理について決めておくことは、居住者にとっても自分の遺志を伝えられるメリットがある。管理組合もこれらのことを発信して、居住者らの理解をえられるように努める必要がある」と話している。

（石川春菜）

私のマンション シリーズ 第1回

第3美園マンション (2024年4月1日現在)

住所	旭川市 川端町6条9丁目3番16号
階数	4階建て (エレベーターなし)
戸数	32戸 (3タイプ) 48人居住 (うち70歳以上24人)。うち <u>空き室2戸</u> (1戸は会議室に使用・1戸は荷物ある)、 <u>賃貸8戸</u>
新築年月	1974年9月
土地・建物	土地2,136㎡、建物2,419㎡
部屋 (登記面積)	2LDK=45.63㎡、3LDK=61.73㎡、5LDK=86.57㎡
管理費	2LDK=2,800円、3LDK=4,000円、5LDK=5,200円
修繕積立金	2LDK=5,200円、3LDK=7,000円、5LDK=9,800円、 住戸1㎡当たり 113円/㎡
水道代	子メーターで理事が検針、1㎡=370円 (基本料金なし)
灯油代	入居者の選択で毎月3千円~6千円を積み立て5月1日精算 2022年~2023年は、100円/1リットルで精算
駐車場	1台当たり月3千円、現在21台利用、5台分余裕あり、年間除雪費33万円)
駐輪場	1台当たり年間2千円、無料から2千円にしたら、放置自転車がなくなった。

マンションの将来 (2024年総会での理事長あいさつから)

美園マンションは今年の9月で、丁度50周年になります。50年間、完全自主管理でやってきました。そのため、管理費と修繕積立金を合わせて、部屋のタイプ別で8千円・1万1千円・1万5千円と格安でやってきました。

2022年に大規模修繕 (外壁塗装、廊下塗装、ベランダ防水、郵便受け取り替えなど) を3,388万円で実施済み。屋根はトタン屋根で屋根の二重化を2014年に1,095万円で実施済み。少なくとも今後28年間は小規模修繕を重ねながら、維持させることができます。30年以内に考えられる修繕は、①屋根 (1500万円)、②上水道共用部分 (1000万円)、③灯油供給設備 (500万円)です。金額は前回修繕の1.5倍~2倍程度と高めにみえています。

築80年目か100年目に取り壊して土地売却するにしても、最後は取り壊し費用5000万円を残しておきたいと思います。(実際に残せる計算でいます) 以上