

マンション支援信託推進委員会の活動について

我が国は、平均寿命が女性 87.74 歳、男性 81.64 歳（2020 年）の世界最長寿国です。高齢化率も世界最高の 28.7% で、75 歳以上の後期高齢者が著しく増加するという超高齢社会を迎えています。今後も平均寿命や健康寿命がさらに延びることが予想されており、「人生 80 年」から「人生 100 年」の時代へ移行しようとしています。

そしてマンションの使用壽命も「100 年時代」に向かおうとしています。マンション管理の主体は区分所有者で構成する管理組合です。管理組合が健全に運営され、適切な管理を長期的に持続できれば、マンションの使用年数の長期化を図ることができます。

そうした中、マンションに永住を希望する高齢者が増えています。住み慣れたマンションに安心して暮らし続けられるようにするには、第一に、区分所有者の多くが高齢者になった場合でも、管理組合の健全な運営を維持し、マンションの修繕や再生を計画的かつ円滑に実施できる体制を確保することが必要です。

しかし、国土交通省の調査などによると、実際には区分所有者の高齢化が進む高経年マンション等では「管理組合の担い手不足」と「理事会の運営の困難化」が最も大きな問題となっています。このままでは、マンションに永住したくても、安心して住み続けることができない高経年マンションが増えることが懸念されます。

マンションの管理とは、区分所有建物という共有財産を、区分所有者が共同して管理することです。長寿化が進む社会において、高齢な区分所有者が末永く安心して住み続けられるマンションを確保するためには、高齢者から次の世代（子・孫）に、住まいである住戸（専有部分）の管理と、管理組合の一員としての共同管理の役割を一緒にバトンタッチすることによって、管理組合の健全な運営と、総会の適切な運営を促進することが重要な課題になると考えられます。

そして、管理組合が適切な管理を持続する上では、マンションの長期的な管理計画を定めるとともに、長期計画に基づく事業を的確に実施できるように、区分所有者の合意形成と総会の意思決定の円滑化を図ることが重要な課題になるものと考えられます。

私たちは、こうした問題意識に基づき、マンション居住者（区分所有者）と管理組合の立場に立って、高齢化の進行により影響を受ける個人財産と共有財産の長期的な管理問題の解決に資することを目的として、マンション管理円滑化法等の関係法令に則り、民事信託（家族信託ともいう）の有効な活用法を研究すると同時に、マンションの信託に関わる相談・活用支援等の実務を適切に行うために活動しています。

令和 3 年 10 月 28 日

一般社団法人民事信託推進センター
マンション支援信託推進委員会