

管理組合のための  
マンションの空き住戸対応マニュアル

令和4年2月

公益財団法人 マンション管理センター

## はじめに

日本の住宅戸数は昭和 40 年代から世帯数を上回るようになり、今日では多くの住宅が居住世帯のない空き家となっています。

こうした空き家に関わる問題としては、しばしば老朽化した木造戸建て住宅の空き家が話題になりますが、分譲マンション（以下、単に「マンション」といいます。）においても、空き住戸が発生・増加することによる様々な問題が想定されます。

そこで、本マニュアルでは、マンションの空き住戸により発生する管理上の問題とその要因、それらに対して管理組合として考えられる対応方策などについて整理してみました。

マンションの空き住戸による管理上の問題については、区分所有者自身による対応が求められるものも多く、管理組合として対応のできる範囲は限定的かもしれませんが、今後も高経年マンションの増加や居住者の高齢化、相続の発生などにより、マンションの空き住戸が増加することも予想され、管理組合としての取組が必要となるケースも増えることが考えられます。本マニュアルが、こうしたマンションの空き住戸の問題に取り組む管理組合の参考になれば幸いです。

## 目 次

|      |                    |    |
|------|--------------------|----|
| 1    | 空き住戸により発生する管理上の問題点 | 2  |
| 2    | 空き住戸発生の要因          | 5  |
| 3    | 管理組合としての対応方策       | 8  |
| (1)  | 主な対応方策一覧           | 8  |
| (2)  | 空き住戸による問題点への対応策    | 9  |
| 1)   | 緊急時の対応             | 9  |
| 2)   | 長期的空き住戸への対応        | 9  |
| 3)   | 管理組合の運営に関する対応      | 10 |
| 4)   | 滞納管理費等への対応         | 13 |
| (3)  | 空き住戸を発生させないための対応策  | 17 |
| 1)   | 住宅としての価値の向上        | 17 |
| 2)   | 利用用途の拡大            | 18 |
| 3)   | 利用・処分に関する助言        | 18 |
| 4)   | 相続発生を想定した事前対策      | 18 |
| (参考) |                    | 20 |

## 1 空き住戸により発生する管理上の問題点

マンションに空き住戸が発生すると、その住戸の区分所有者にとって問題となるだけでなく、マンション全体が共有物であり、コミュニティを形成する器でもあることから、マンション全体の管理上の問題も発生します。そこでまず、マンションに空き住戸があることにより発生する管理上の問題点を見てみます。

ここで想定する空き住戸とは、マンションの専有部分が、居住用途に限定せず、一定期間、非日常的にも利用されていない状態のものとしします。

なお、ここでは、定常的な居住者の存在を前提とする一般のマンションを対象として考えていますので、リゾートマンションのような定住者をあまり想定していないマンションには当てはまらない場合があります。また、以下では、主に居住用の住戸を中心として説明しています

### (1) 緊急時の対応の問題

マンションで火災や漏水事故等の緊急事態が発生した場合に、住戸内に利用者がいないために対応が遅れて被害が拡大することがあります。

その住戸内部に起因する事故の場合、住戸内に立ち入れないことにより、原因箇所の確認や原因除去が遅れる可能性がありますし、外部からその住戸に被害が及んでいる場合（例えば、上階の床下配管からの漏水）には、状況の覚知が遅れて、被害が当該住戸内だけでなく、隣接住戸にまで拡大する可能性もあります。

なお、これは一時的な居住者不在時でも同様に起こりうると考えられます。

### (2) 長期的に住戸が管理されないことによる問題

住戸の利用者がおらず、かつ、区分所有者が遠隔地に居住している等の理由で適切な管理ができないことにより発生する問題があります。

#### ① 専有部分立入りへの対応

マンションでは、管理組合が共用部分の管理に影響する設備の点検や住戸内を經由しないと実施できない工事などのため、住戸内に立ち入ることが必要な場合があります。住戸内に立ち入るためには、区分所有者の承諾や立ち合いも必要になり、工事期間中、継続して在宅してもらうことが必要になる場合もあります。区分所有者が近くにいなかったり、連絡がなかなか取れなかったりすることで、こうした点検や工事の円滑な実施が困難になります。

#### ② 専用使用部分の管理不全

マンションの共用部分のうち、専用使用权のある部分についての管理が適切になされないと、周辺への影響を及ぼすことがあります（ベランダに鳥の巣ができる、専用庭に雑草が繁茂する、集合郵便ポストが投入物であふれるなど、また、ベランダに落ち葉

等が堆積して排水口を塞ぎ、流れにくくなった雨水が溢れて周辺に影響を及ぼすこともあります)。

また、こうした住戸が増えた場合、マンション全体の資産価値にも影響が出るおそれがあります。

### ③ 専有部分の管理不全

専有部分の管理が適切になされないことにより問題が発生することがあります。排水トラップの封水が蒸発等によりなくなり、トラップが効かなくなることで、害虫や悪臭が侵入し、隣接住戸へも影響が及ぶ可能性があります。また、排水管が長期間使われないと、排水管内の詰まりや腐食、劣化によりその後の排水時に水漏れが発生し、階下の住戸に被害が生じる可能性もあります。換気が不十分になることで、室内に湿気がこもり、カビや害虫の発生に繋がることもあります。

## (3) 管理組合の運営面の支障

マンション内に利用されていない空き住戸が増えることにより、管理組合の運営に支障をきたす場合があります。

### ① 役員の成り手不足

管理組合の役員資格に居住要件を課している場合、空き住家の区分所有者には役員となる資格がないため、役員候補者の範囲が狭まってしまう。空き住戸となっても賃貸するなど本人居住用途以外で利用されている場合も同様です。

役員資格に居住要件が付されていない場合でも、遠隔地に居住している区分所有者の場合は実質的に役員活動が困難で役員を務められないことがあります。

### ② 管理情報の周知不徹底

区分所有者が通知を受ける場所を理事長に通知せず、管理組合の運営に関する通知や情報提供等をポストへの投函、掲示板への掲出により実施している場合、区分所有者がマンションに立ち寄らない限り情報の周知が行われず、組合運営への協力や合意形成に支障が生じる可能性があります。

郵送で通知等を行う場合には、その手間と送料の負担が発生します。

### ③ 組合運営への関心の低下、総会議決の困難

②のように組合運営に関する情報が入ってこないことや、そもそも住戸を利用していないことにより、区分所有者のマンション管理に対する関心が低下してしまうことがあります。また、総会に欠席したり、議決権行使書を提出しなかったりすることで、総会の不成立や特別決議の否決等に繋がる恐れがあります。空き住戸の割合が増加するほど、管理不全が進むという研究もあります。※（次項のコラムに記載）

### ④ 管理費・修繕積立金・使用料支払いのトラブル

住戸を利用していないにも係わらず同額の管理費を負担することに対して、空き住戸の所有者から異論が出されることがあります。利用の有無に係わらず使用料を徴収することになっている施設使用料についても同様です。

逆に、未販売住戸の管理費・修繕積立金（以下「管理費等」といいます。）の支払いに関して特別な扱いをすることを分譲時に了承している場合、未販売が長期化すると管理組合の収支に影響が生じる可能性があります。

#### ⑤ 使用料収入の減少

マンション内の駐車場やラウンジ等で、利用にあたり使用料を徴収している施設の場合、空き住戸の増加により利用者が減少すると、見込んでいた使用料収入が得られず、管理組合の収支に影響が出るおそれがあります。

機械式駐車場の場合、必要な修繕積立金を確保できなかったり、日常の管理経費も賄えなくなったりすることがあり、駐車場の存続にも影響する可能性があります。

#### （４）管理費等の滞納

管理組合の運営に関する支障として、管理費等の滞納の問題があります。管理費等は全額が徴収されることが前提となっている制度であり、空き住戸の発生に伴い滞納が発生すると、管理に不可欠な費用に不足が生じたり、その徴収のために多大の手間を要したりすることになります。

住戸に住んでいない区分所有者に滞納額を請求し、支払ってもらうことだけでも手間がかかりますが、区分所有者の所在不明、相続人の不確知等により、請求する相手が見つからないときは、さらに多大な労力と金銭的負担も必要となります。

滞納を最終的に解消できなかった場合、マンションの適切な管理に支障をきたし、必要な補修・修繕ができずに資産価値、市場価値が低下し、不適切な利用や更なる空き住戸の発生といった負のスパイラルの状況に陥ることも懸念されます。

なお、2022年4月から施行されるマンション管理計画認定制度においても、修繕積立金の滞納額が一定割合以下にとどまっていることが重視され、認定基準の中にも位置付けられています。

#### （５）その他

空き住戸が増加し、居住者が減少することにより、治安上の不安が高まったり、防災訓練などのコミュニティ活動が充分に行われなくなったりするなどの影響が懸念されます。

また、建物全体が物理的に管理不全の状態になり、老朽化が進行した場合、外壁の剥落等により、居住者や近隣居住者に危険をもたらす恐れもあります。

## 空き家化の進行と管理上の問題

空き家率（空き住戸の割合）が高いマンションほど、総会への実質的な参加が減り、理事会の開催状況も「不定期」や「無」が多く、長期修繕計画の立案や見直しへの取組が少なくなり、修繕積立金の積立て状況が不十分である率が高くなっています。空き家率と管理の困難度合については、以下のような研究結果があります。

- ・ **ステージⅠ（空き家率 10%未満）**

管理組合の対応で何とか問題を表面化しないで進められる

- ・ **ステージⅡ（空き家率 10%超）**

日常的な管理組合の対応がやや困難となり、長期的展望が持ちにくくなる

- ・ **ステージⅢ（空き家率 20%以上）**

日常的に管理が困難となり、負のスパイラルに陥りやすくなる

- ・ **ステージⅣ（大幅な空き家化の進行）**

設備の維持管理ができず、居住が困難となり、自力での再生が困難となる

（出典：参考文献2） 齊藤 広子「マンションの空き家の管理上の課題と対応」

## 2 空き住戸発生の要因

空き住戸による問題点への対応を検討するためには、その空き住戸が発生した要因も考慮する必要があります。中でも、居住者が高齢化して高齢者施設等に移ったり、相続が発生した後に利用者がいなくなったりするケースなど、今後更に大きな問題になっていく可能性のあるものもあります。

### （1）新築マンションの空き住戸

- ① **売れ残り**

建物が竣工し、入居開始後においても、分譲業者が所有権を持ったままの未販売住戸があることがあります。販売戦略による調整の場合や需給バランスの問題から売れ残っている場合もあります。

未販売住戸の管理上の取扱いについては、分譲時に管理費等の特別の措置を認めている場合もあるため注意が必要です。

- ② **転売目的（未入居）**

値上がりによる転売目的のために、住戸の購入者が入居をせずに保有していることがあります。転売目的の空き住戸であっても管理費等の支払いや住戸の管理を適切に行う必要があります。

## (2) 既存マンションの空き住戸

### ① 転勤等による長期不在

転勤等の理由により転居したものの、将来的に戻ってくる可能性があるため、売却や賃貸もせずに空き住戸にしておくことがあります。この場合は、将来的に自分で利用することを想定しているため、管理費等の滞納の懸念は少ないと思われます。

### ② 売却・賃貸の困難化

空き住戸の購入者や賃借人を募集しても、新たな入居者が見つからず、長期間、空き住戸のままになっていることがあります。住宅市場における需給バランスの問題もありますが、立地や建物の状態によっては需要が見込みにくい場合もあります。

利用していないにも関わらず管理費等の支払いは求められるため、区分所有者の負担感が強くなる可能性があります、特に、賃貸収入を管理費等の支払いに充てている場合、滞納に繋がる恐れがあります。

### ③ 転居後や相続後の放置

賃借人が転居して空き住戸になった場合や、相続により空き住戸を取得した場合に、当面の利用方法が決まっていなかったり積極的に利用する意思が弱かったりする等の理由により放置されることがあります。管理コストが低い場合には、積極的に利用するインセンティブが働かないことも考えられますし、共有物件で共有者の意思統一ができずに放置されているということも考えられます。

また、相続物件では、従前居住者の残置物の処理が必要となることもあり、その負担や手間の問題などから放置されることもあります。

### ④ 高齢者施設等への入居（所有者の管理能力不足）

高齢単身の区分所有者が高齢者施設等に入居し、それまで住んでいた住戸を利用しないままにしておくことがあります。住戸に戻る可能性が低い場合でも、管理処分能力の低下により売却等の処分が行われず、家財道具が残置してあったり、管理費等の滞納が発生したりする可能性もあります。

### ⑤ 所有者の所在不明

所有者が何らかの理由で所在が分からなくなり、空き住戸として放置されるケースがあります。債務超過等の理由で行方不明の場合、管理費等の滞納に繋がるケースも多いと考えられます。

### ⑥ 相続人の不存在

法定相続人がいなかったり、法定相続人が相続を放棄し、相続人がいない状態に

なったりすることがあります。相続人が存在しない場合は、管理組合などの申し立てにより選任される相続財産管理人が相続財産の管理（処分を含む）を行うことになります。

また、相続が放棄されるケースでは、住戸の利用価値や財産価値が低かったり、被相続人に他の債務が存在したりすることもあり、その処理には困難を伴います。

なお、⑦の場合も同様ですが、相続人が誰であるかを管理組合が知ることができないことがあるため、法的措置を取る必要がある場合には、弁護士に依頼して調査してもらうことになります。

【注】 処理の手続きについては、P.15 参照。下記⑦も同様。

【注】 令和 3 年の不動産登記法の改正により、不動産の相続人は相続が発生してから 3 年以内に登記申請をしなければならないため、相続人の明確化が進むことが期待されます。※（参考）不動産登記法の改正概要

## ⑦ 相続人の未確定

法定相続人がいる場合でも、協議が整わず当該住戸の相続人が決まらないため、利用されずに空き住戸となっていることがあります。相続人が決まるまでの間、法定相続人が管理に無理解だと管理に影響がでてきます。

【注】 令和 3 年の民法改正により、相続開始から 10 年を経過したときは、画一的な法定相続分で遺産分割を行う仕組みが創設されます。（公布後 2 年以内の施行）

### （参考）不動産登記法の改正概要

【民法等の一部を改正する法律 令和 3 年法律第 24 号 令和 3 年 4 月 2 8 日公布】

#### ①相続登記の申請を義務化（公布後 3 年以内の施行）

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から 3 年以内の相続登記の申請を義務付け
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入
  - 相続人申告登記の新設
    - ・相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出ること、申請義務を履行したものとみなす。 \*登記官がその者の氏名及び住所を職権で登記する
  - 所有不動産記録証明制度の新設
    - ・特定の被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産の一覧を証明書として発行

#### ②登記名義人の死亡等の事実の公示（公布後 5 年以内施行）

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて、職権で登記に表示

#### ③住所変更未登記への対応等（公布後 5 年以内施行）

- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から 2 年以内の変更登記申請を義務付け
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入

### 3 管理組合としての対応方策

マンションの空き住戸問題への対応方策としては、大きく分けて、空き住戸であることにより発生する問題点への対応（対症療法）と、空き住戸が発生しないようにするための対応（予防法）の2つのアプローチが考えられます。管理組合として対応する方策と区分所有者に講じてもらうべき方策がありますが、区分所有者に講じてもらうべき方策については、管理組合としても必要に応じて周知を図ることが望まれます。

#### （1）主な対応方策一覧

|                           |                                 | 管理組合による対応                       | 区分所有者による対応                                  | 本マニュアルの関連項目 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------|
| 空き住戸により発生する問題点への対応（対症療法）  | 緊急時のための対応                       | 空き住戸や連絡先の届出依頼                   |                                             | (2) 1) ①    |
|                           |                                 | 鍵の預かり                           |                                             | (2) 1) ②    |
|                           | 長期的空き住戸への対応                     | 代理立会者の選定依頼                      | 代理立会者の選定                                    | (2) 2) ①    |
|                           |                                 | 空き家管理サービスとの連絡                   | 空き家管理サービスの利用                                | (2) 2) ②    |
|                           | 管理組合の運営に関する対応                   | 役員資格の拡大（居住要件の廃止）                | Web会議による理事会参加                               | (2) 3) ①    |
|                           |                                 | 役員免除金の徴収                        |                                             | (2) 3) ②    |
|                           |                                 | 不在組合員協力金の徴収（管理費等の増額）            |                                             | (2) 3) ③    |
|                           |                                 | 第三者管理等外部専門家の活用                  |                                             | (2) 3) ④    |
|                           |                                 | 区分所有者の所在確認（登記事項証明書の入手等）         |                                             | (2) 3) ⑤    |
|                           |                                 | 親族等への成年後見制度利用の働きかけ              | 成年後見制度の利用                                   | (2) 3) ⑥    |
|                           |                                 | 未販売住戸の管理費等減免の変更                 |                                             | (2) 3) ⑦    |
|                           |                                 | 滞納管理費等対応（区分所有者の所在や相続人の有無に応じた対応） |                                             | (2) 4) ①～④  |
| 空き住戸が発生しないようにするための対応（予防法） | 住宅としての価値の向上方策の実施（マンション全体の修繕・改善） |                                 | 住宅としての価値の向上方策の実施（専有部分のリフォーム）                | (3) 1) ①～②  |
|                           |                                 |                                 | 専有部分の利用用途の拡大                                | (3) 2)      |
|                           | 空き住戸の利用・処分に関する助言・情報提供           |                                 |                                             | (3) 3)      |
|                           | 相続発生を想定した事前対策（法定相続人の届出依頼）       |                                 | 相続発生を想定した事前対策（法定相続人の届出、リバースモーゲージやリースバックの利用） | (3) 4) ①～③  |

## (2) 空き住戸による問題点への対応策

### 1) 緊急時の対応

#### ① 空き住戸の届出依頼

(管理組合)

住戸の利用を休止し空き住戸状態になる場合には、その旨と緊急時の連絡先を管理組合に届け出ってもらうようにします。

使用細則で入居届の提出を求め、居住者名簿を作成している管理組合は多いと思いますが、退去に関しての取扱いが不明確だったり、届出が徹底していなかったりすることも考えられます。空き家届(空き住戸届)という届出制度を明確にすることにより、把握しやすくすることが考えられます。

なお、管理計画認定制度においても、緊急時にも連絡が取れるよう区分所有者名簿を備えて毎年更新することが認定基準の中に含まれています。

#### ② 鍵の預かり

(管理組合)

緊急時に管理組合が立ち入ることができるよう、予め鍵を預かっておくことが考えられます。

全住戸を対象に鍵を預かることとしている管理組合も存在しますが、空き住戸に限定して鍵を預かるのであれば、心理的な抵抗が小さいとも考えられます。

また、管理組合、管理会社とは切り離し、警備会社と区分所有者の契約で、鍵を預かっているマンションもあります。

管理組合が預かる場合は、鍵の管理方法、鍵を使用する場合の承諾の得方、使用の記録方法等の運用方法を適切に定める必要があります。

### 2) 長期的空き住戸への対応

#### ① 代理立会者の選定

(管理組合・区分所有者)

管理組合が住戸部分に立ち入って点検・工事等を行う場合に、区分所有者が遠隔地に居住している等の理由により立ち合いが困難な時には、区分所有者に代わって立ち会える者を予め選定しておいてもらうことが考えられます。鍵の使用に関しては、1) ②の鍵の預かりで対応するか、代理立会者に委ねることが考えられます。

#### ② 空き家管理サービスの利用

(管理組合・区分所有者)

不在家主に代わって、防犯、空き家の通風・換気、通水、ポスト整理、巡回等を行う空き家管理サービスを提供している民間会社等があります。専門の会社等もありますが、地域の宅建業者が賃貸住宅管理の類似業務として手掛けていることもあります。また、管理会社が、通常管理委託契約とは別に、区分所有者との個別契約によりサービスを提供している例もあります。ただし、自主管理の組合が同様のサービスを提供する

場合には、費用の徴収や責任問題等について整理する必要があります。

**（参考）全国展開している空き家管理サービスの例**

管理会社が警備保障会社、不動産流通会社と連携し、空き家管理に関する一体的なサービスを提供（戸建て及びマンションを対象）

**【マンション向けの概要】**

○対象：全国（自社管理物件以外も対象）

○サービス内容：

①機械による 24 時間監視

②人による巡回サービス

・屋内・屋外の有人巡回

・通水

・ポスト整理

・通風・換気

・簡易清掃

・巡回報告

○頻度：月 1 回、40 分

○その他：不動産に関するコンサルティングも無料で実施

○料金：9,900 円/月

（2021 年の事例）

**3）管理組合の運営に関する対応**

**① 役員資格の拡大**

（管理組合・区分所有者）

役員資格に居住要件を付している場合、空き住戸所有者でも役員になれるよう、居住要件を廃止することが考えられます。

所有者が遠隔地に居住している場合は、マンションの管理運営の状況を十分把握できていない可能性もあるため、詳細な情報提供に留意するとともに、Web 会議等による理事会へのリモート参加を可能とすることも必要と考えられます。

**② 役員免除金の徴収**

（管理組合）

空き住戸所有者に限定されませんが、何らかの理由で役員になることができない場合、その他の区分所有者の負担との公平性確保を図る観点から、役員就任を免除する代わりに協力金等の名称で一定額の負担を求める例があります。間接的に、役員就任への促進効果が期待できます。

組合員からの金銭の徴収ですから、管理規約に根拠を設ける必要があるとともに、確実に徴収できるような（特段の理由なしに支払いを拒めない）仕組みも必要です。

**③ 不在組合員協力金の徴収**

（管理組合）

②に類似していますが、役員の辞退の有無に関わらず、不在組合員であるという理由で、協力金の徴収（管理費等の割増）をする例があります。

不在組合員に対する事務処理について、居住している組合員と比べ通信運搬費等の

負担増になっているという考え方や、日常的な管理組合の運営に協力できておらず、利益のみを享受しているという考え方があります。②と同様に、管理規約に根拠を設ける必要があります。

協力金の徴収をめぐる争いとなることもあります。裁判例では、妥当な額であれば徴収が認められています。

#### 【紛争事例】

不在区分所有者に対する協力金の納入を拒否する区分所有者に対して管理組合が支払いを求めたところ、徴収の是非及びその金額について争いとなったが、最高裁は不在区分所有者に協力金を負担させる規約の有効性を認め、協力金を支払わない区分所有者に対して支払いを命じた。（最判平成 22 年 1 月 26 日）

#### ④ 第三者管理等外部専門家の活用

（管理組合）

空き住戸の増加も一因となり得ますが、組合員のみによる管理組合運営が困難な場合、理事のうちの何人かを第三者にする等外部専門家を活用して管理組合運営を行うことが考えられます。

組合員以外を役員とするための管理規約の変更や、外部専門家が適切に業務を行っているかどうかのチェック体制、報酬支払のための予算措置などが必要になるため、それらの合意形成や総会決議が可能うちの手当てをする必要があります。

国土交通省から「外部専門家の活用ガイドライン」が発表されていますので、参考にしてください。

#### ⑤ 区分所有者の所在の確認

（管理組合）

区分所有者の所在が不明で、連絡先がわからないことにより組合運営に支障が生じている場合、管理組合として所在を確認する必要があります。管理費等の滞納がない場合には、管理組合としては、登記事項証明書の入手などを行います。

なお、このとき売買や相続があったことが分かる場合があります。売買に宅建業者が関与しているときには、重要事項説明の手続きの過程で、管理組合が売買の予定があることを知ったり、購入者も管理規約についての情報を得たりすることにより、組合員資格の取得の届出等の手続きをすることが期待できます。しかし、相続により区分所有者が変更になった場合等には、新しい区分所有者は管理規約の存在を知らず、必要な手続きがなされない可能性があります。

\*P.7の参考の通り、登記名義人の住所等の変更があった場合の登記変更の義務付けにより、登記情報からの所在確認がなされやすくなることが期待されます。

#### ⑥ 成年後見制度の利用

（管理組合・区分所有者）

区分所有者である高齢者が、自宅マンションから高齢者福祉施設へ移って空き住戸になった場合、本人の判断能力が不十分で管理・処分ができず、そのまま放置されることも想定されます。その場合に、本人の代理あるいは保佐、補助を行う成年後見人・保

佐人・補助人を選任することにより、本人が行うべき行為を保護することができます。

成年後見人は全ての法律行為の代理が可能であるのに対し、保佐人、補助人は、申し立ての範囲内で家庭裁判所が定める特定の法律行為の代理が可能になります。

法定後見制度は、親族あるいは市町村長などが申立てる必要があり、管理組合としては申立てができないため、管理組合として成年後見人を選定してほしいと考える場合は、親族などに働きかける必要があります。

任意後見制度は、本人の判断能力があるうちに任意後見人を選び、公正証書で任意後見契約を結んでおくことで、判断能力が不十分になったときに備えることができるものです。

成年後見人は、法律上本人に代わって行為を行うことが予定されている者であり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれると解されています（マンション標準管理規約第 46 条関係コメント）。

#### （参考）成年後見制度比較

|               | 後 見                        | 保 佐                                                                  | 補 助                                                              |
|---------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 対象となる者        | 判断能力が全くない者                 | 判断能力が著しく不十分な者                                                        | 判断能力が不十分な者                                                       |
| 申立てができる者      | 本人、配偶者、四親等以内の親族、検察官、市町村長など |                                                                      |                                                                  |
| 後見人等と与えられる権限  | 財産管理の代理権、取消権               | 借金、相続の承認、家の新築や増改築など特定の事項（※1）についての同意権、取消権                             | —                                                                |
| 申立てにより与えられる権限 | —                          | ・ 借金、相続の承認、家の新築や増改築など特定の事項（※1）以外の事項についての同意権、取消権<br>・ 特定の法律行為についての代理権 | 借金、相続の承認、家の新築や増改築など特定の事項（※1）の一部についての同意権、取消権<br>・ 特定の法律行為についての代理権 |

※1 民法第 13 条第 1 項に掲げる下記の事項が対象になります。

- ①貸したお金の返済を受けたり、または、逆にお金を貸し付けたりすること
- ②借金をしたり、他人の保証人になること
- ③不動産などの重要な財産を取得したり売却したりすること（※2）
- ④訴訟を提起したり、取り下げたりすること
- ⑤贈与や和解などをする
- ⑥相続の承認や相続放棄、遺産分割をしたりすること
- ⑦贈与を受けることを拒否することや、遺贈の放棄をすること、負担付贈与の承諾や負担付遺贈の承認をすること
- ⑧建物の新築、改築、増築、大修繕を行うこと
- ⑨長期の賃貸借をすること

※2 自宅を売却するときは、家庭裁判所の許可が必要

#### ⑦ 特定の者に有利な管理規約の変更

（管理組合）

新築時に分譲会社から示される管理規約案に、未販売住戸の管理費等の支払いを減免する規定が入っていることがあります。購入時の重要事項説明で説明を受ける項目になっており、それを理解し、了承した上で購入しているはずですが、想定よりも販売が長期間にわたり、管理組合の収支に影響がでることもあります。

未販売住戸が 1/4 を超えている場合は難しいですが、そのような管理規約については、変更を検討すべきでしょう。

#### 4) 滞納管理費等への対応

(管理組合)

管理費等の滞納が発生した場合、住戸の利用状況によらず、管理組合として取るべき対応の考え方は基本的には同じですが、ここでは空き住戸になっていることを前提に、対応方策を紹介します。

##### ① 区分所有者の所在の確認

管理費等の滞納が発生した場合、まず区分所有者に督促を行います。その連絡先が不明の場合があります。空き住戸の場合は3) ⑤と同じ状態のため、督促するだけであれば登記事項証明書などの入手により所在を確認できる場合がありますが、法的措置を講じようとする場合には、弁護士等に依頼することになります。

区分所有者の連絡先が手を尽くして調べてもわからない場合や生死が不明の場合には、不在者財産管理人の選任申し立てを行って対応を進めることが考えられます。

##### ② 区分所有者の所在が明らかな場合

区分所有者の所在が明らかな場合は、空き住戸であっても通常の滞納者と変わらない対応を取ることになります。一般的には、支払督促、少額訴訟、通常訴訟という段階を踏むことになり、また、先取特権に基づく競売の申し立ても可能です。

当該住戸に住宅ローン等により抵当権が設定されていてローンの支払いが滞っている場合、抵当権者による不動産競売の申立てを経て、新たな区分所有者に権利が移った後は、滞納された管理費等は、特定承継人である新たな区分所有者から回収することができます。滞納管理費等の請求権には5年の時効がありますので、滞納発生から5年以内に抵当権者が抵当権を実施しない場合には、管理組合が自ら法的手続きをする必要があります。

抵当権が設定されていない場合には、訴訟等によらず先取特権に基づく任意競売の申立てを行うことが考えられます。抵当権が設定されていてもローンの支払いは続いている場合、抵当権者による不動産競売の申立てはありませんので、訴訟による支払命令の判決を得た上で（判決が確定すると10年間の時効がスタートします）、任意の支払いを待つか、あるいは管理組合が不動産の強制執行（差押え）を行うことになります。なお、抵当権が設定されている住戸を差押えて不動産競売の申立てをしようとする場合、抵当権者への配当の余剰がないと管理組合は配当を受けることができないため、その見込みがないときには管理組合からの競売手続が取り消されてしまうことに留意が必要です（無剰余による取消制度）。

その場合には、区分所有者が持つ他の債権を強制執行することになりますが、それも難しい場合、区分所有法第59条による「区分所有権の競売の請求」を検討することになります。

詳しくは、「滞納管理費等の法的対応マニュアル」（平成23年1月 財団法人マンション管理センター）等を参照してください。

### ③ 区分所有者の所在が不明な場合

区分所有者の所在が不明な場合は、支払督促や少額訴訟ができません。しかし、以下に述べるような必要な手続きを経ることにより、通常訴訟や先取特権に基づく競売の申し立てをすることは可能です。

滞納している区分所有者が所在不明であることは、その住所を通常の方法（住民票を取り寄せ、その記載地に出かけて現地調査したり、近隣居住者・親族等に行方を尋ねたり）を講じても判明しなかったことを「調査報告書」を作成して証明します。その調査報告書を付けて公示送達の出発をすることになります。なお、他人の住民票や戸籍の写しの取得については、正当な理由とそれを証する書類が必要となるため、弁護士等に依頼することになります。

### ④ 区分所有者が死亡している場合

区分所有者が死亡している場合、相続人が包括承継人として、前区分所有者の権利・義務を引き継ぎますから、新たな区分所有者に滞納管理費等を請求することになります。

この場合、当該住戸に抵当権者がいるケース（a）といないケース（b）があり、また、相続人がいるケース（b-1）、相続人がいるかどうか分からないケース（b-2）、相続人がいない（法定相続人はいたが全員相続放棄した）ケース（b-3）が想定され、それぞれのケースに応じた対応が必要です。

#### a 抵当権者がいるケース

債務者である区分所有者が死亡したことから、債権者である抵当権者への支払いは停止するはずですので、いずれ抵当権者が抵当権を実行して不動産競売手続きに着手することが期待できます。

競売手続きが始まった場合、管理組合は買受人が納付した代金の中から配当が受けられるよう配当要求をするか、新しい区分所有者に滞納管理費等を請求するかどちらかで滞納額の回収をします。

ただし、住宅ローンの場合、ローン利用時に団体信用生命保険に加入していると、加入者が死亡した際には保険金でローンが返済されて、抵当権が抹消されることになります。その場合は、b のケースになります。

また、滞納管理費等の請求権には5年の時効がありますので、滞納発生から5年以内に抵当権者が抵当権を実施しない場合には、管理組合が自ら法的手続きをする必要がありますが、前頁4) ②に記載したように、管理組合への配当の見込みがない場合には無剰余による競売の取消となるため、区分所有者が持つ他の債権の強制執行や、区分所有法第59条による「区分所有権の競売の請求」を検討することになります。

#### b 抵当権者がいないケース

抵当権者がいない場合は、管理組合が相続人の状況に応じて自ら動く必要があります。

#### b-1 相続人がいるケース

区分所有者が所有していた住戸を含めたすべての財産（負債を含む）を相続人が分割して相続しますので、滞納管理費等の負債を相続した人が支払うことになります。相続が確定する前の段階では、管理組合は、死亡前からの滞納分については、法定相続分の割合に応じて各相続人に請求し、死亡後に発生した滞納分については、各相続人が不可分に負担するので、各相続人に対し全額を請求することができます。

法定相続人がいるのか、それが誰なのかを調べるためには、戸籍謄本を調べることになりますが、やはり弁護士等に依頼することになります。

#### b-2 相続人の有無が不明のケース

通常の方法で法定相続人が見つからなかった場合、利害関係人の申出により民法第 952 条に基づく相続財産管理人を選任して、マンション住戸以外の財産を含め、相続財産の管理を行う必要があります。管理組合は、被相続人に対して、滞納金回収の債権を持っているため、利害関係人になりえます。

ただし、相続財産管理人の選任の申し立てをするためには、相続財産管理人に支払う報酬額等を裁判所にあらかじめ納付することが求められます。

管理の過程で、相続人が判明した場合（特別縁故者含む）には b-1 によることになり、相続人がいなかった場合（法定相続人全員が相続放棄した場合を含む）には、b-3 によることになります。

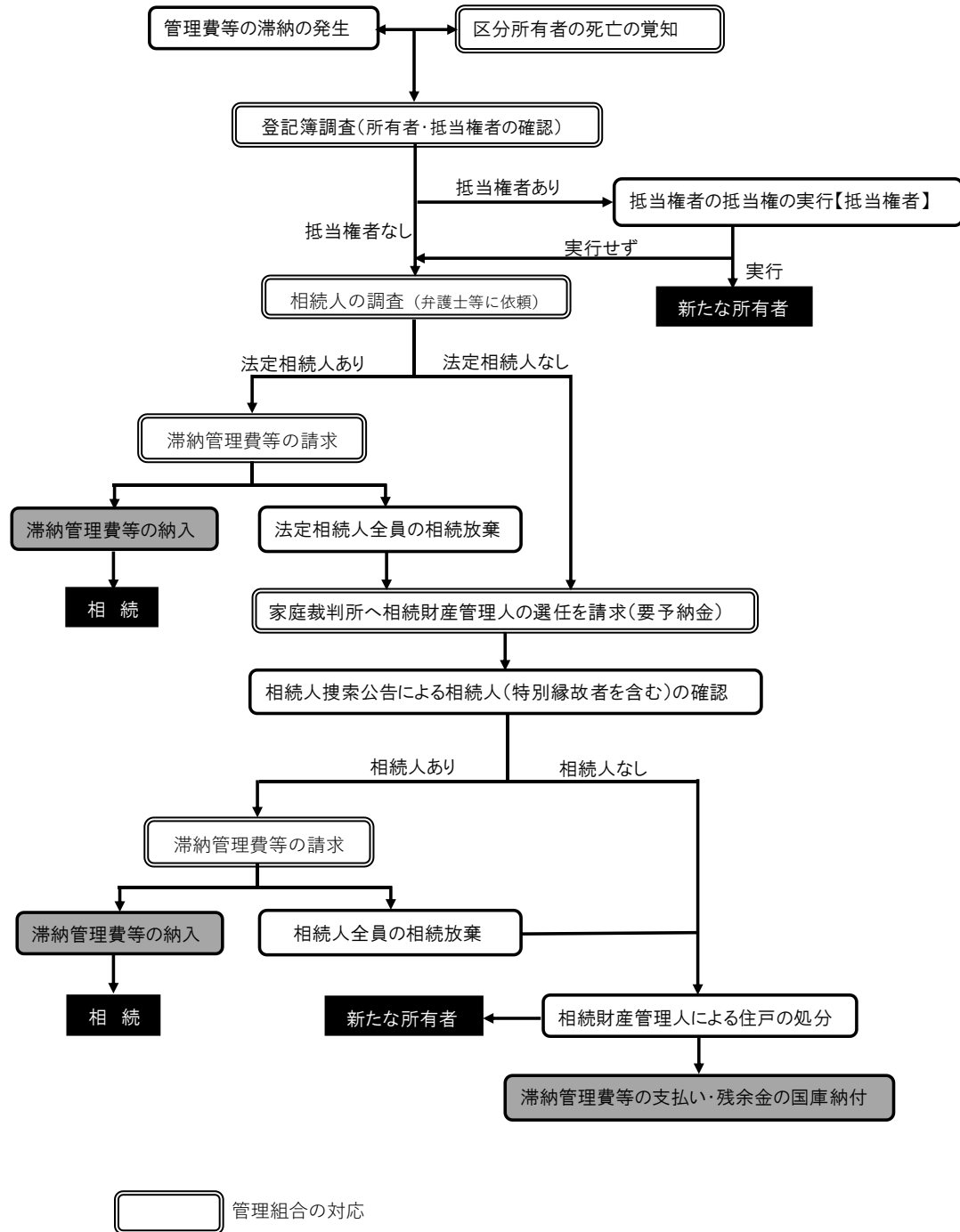
#### b-3 相続人がいないケース

相続人がいないことが分かった場合、あるいは法定相続人が全て相続放棄をした場合には、相続財産管理人は相続財産の管理（処分を含む）を行います。管理組合は、管理費等に関する債権を申し出て、相続財産の中から弁済を受けます。最終的に残余金があれば、国庫に帰属します。

なお、令和 3 年に行われた所有者不明土地の解消に向けた民法等の改正（令和 3 年法律第 24 号、同年 4 月 28 日公布、2 年以内に施行）により、対象者の財産全般を管理する従来の財産管理制度とは別に、新たに特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地・建物管理制度が創設されましたが、この制度は区分所有建物の専有部分及び共用部分については適用されないこととされています（改正後の区分所有法第 6 条第 4 項）。

また、同改正により、民法第 952 条の清算を目的とする相続財産管理人の名称は相続財産清算人に改められます。

## 区分所有者死亡後空き家になった場合の対応フロー



### (3) 空き住戸を発生させないための対応策

住戸をどう利用するかは、基本的には所有者の判断に委ねられていますが、必要な情報や環境が整っていないために利用できなかったり、判断すべき者の意思決定能力不足や判断すべき者が不明となったりすることで空き住戸となってしまうことも考えられます。

また、空き住戸の発生や増加は、マンション全体の管理へも影響を及ぼすため、管理組合としても空き住戸の発生には関心を持つ必要があります。

ここでは、空き住戸を解消したり、将来的に空き住戸になる可能性を減らすために、管理組合や区分所有者として可能な対応方策について取り上げます。なお、区分所有者として対応する方策については、マンションの状況によっては、管理組合として積極的に情報提供を行い、区分所有者の意識を高めていくことも必要になると考えられます。

#### 1) 住宅としての価値の向上

マンションの住戸の売却や賃貸をしようとしても、買い手や借り手が現れない場合には、市場価値と売却（賃貸）価格が乖離していることが考えられます。住宅の価値の向上を図るためには、管理組合としてのマンション全体の資産価値を高める取組とともに、個々の区分所有者による当該住戸の価値を高める取組が考えられます。

##### ① マンション全体の資産価値の向上

(管理組合)

共用部分の改修工事を適切に実施し、建物の機能や美観を維持することは管理組合としての重要な役割です。また、レベルアップのための改善工事を実施し、高経年マンションについても現在の一般的な水準近くまで引き上げることも検討対象となります。

また、建物の物理的な補修・改善だけではなく、魅力的なサービス機能の導入なども資産価値の維持・向上につながると考えられます（カーシェアリングの導入、買い物バス・スクールバスの運行等）。ただし、管理組合がこれらの付加的なサービスの直接の実施主体になれるかどうかは、十分に検討する必要があります。

##### ② 専有部分リフォームの実施

(区分所有者・管理組合)

住戸自体の魅力を高めるためには専有部分のリフォームも重要です。しかし、例えば高経年のマンションでは、必要な改修を行うためには、共用部分に手を加えることが必要な場合もあり、管理規約やリフォーム細則等に抵触してしまうことがあります。時代に合ったリフォームを行うために、技術的に問題がないことが確認できれば、そのような改修も可能となるよう、規約等の改正も検討することが必要です。

また、売り主が自らリフォームを実施する知識がないことも多いため、リフォーム再販業者へ売却するケースもあると思いますが、再販業者が買い取ってからリフォームし、再販するまでがスムーズに進むよう、必要な手続きの合理化や承認基準の明確化等は、区分所有者にとって有益と考えられます。特にリフォーム需要が多い高経年マンションでは重要と考えられます。

## 2) 利用用途の拡大

(管理組合)

持ち家としての需要が少ない場合には賃貸住宅として利用することや、住宅としての需要が少ない場合には居住用途以外の用途に転換する等の対応も考えられます。

賃貸住宅として利用する場合でも、通常の賃貸住宅としての需要が少ない場合には、シェアハウスやマンスリーマンション等での利用、住宅宿泊事業法による民泊等も検討対象と考えられます。民泊については、管理規約で禁止しているマンションも多いと思いますが、マンションの状況や社会情勢に応じて見直しを検討することも考えられます。

(参考) シェアハウスとしての利用については、国土交通省から「シェアハウスガイドブック」が公表されています。

居住用途以外に転換する場合にも、管理規約の用法の制限に特に留意する必要がありますが、マンションを取り巻く環境を考慮し、マンション全体及び周辺住戸への影響を検討したうえで、問題のない範囲に限定して管理規約等を変更することも考えられます。居住用途以外としては、例えば下記の用途が考えられます。

- ・ 宿泊施設（簡易宿泊所）
- ・ 老人福祉施設（デイサービス拠点）
- ・ 保育所（認可外）
- ・ リモートオフィス
- ・ 勉強部屋
- ・ トランクルーム 等

また、集会所を持っていなかった管理組合が空室を購入し、集会所とした例もありますが、管理組合としての不動産の取得には、基本的には区分所有者全員の合意が必要とされ、また、管理組合所有として登記するためには、組合の法人化が必要となります。

居住用途以外に使用する場合でも、その実施主体は基本的に区分所有者になりますが、区分所有者単独での対応が難しい場合、管理組合や第三者が関与することも検討対象になります。

## 3) 利用・処分に関する助言

(管理組合)

空き住戸を何らかの利用・処分したいと考えていても、それを実現するための知識等が区分所有者に不足しているため、放置している例もあると考えられます。

このため、管理組合として、中立的な立場から区分所有者に対する助言や情報提供を行ったり、専門家を紹介したりする取組も考えられます。

相続に関する事前対策や成年後見制度の活用についても、同様のことが考えられます。

## 4) 相続発生を想定した事前対策

相続の問題は、基本的には被相続人と相続人間の問題になることから、管理組合として関与できるものではありませんが、区分所有者の死亡・相続の発生は、管理運営上の問題に発展する可能性がありますから、管理組合としても関心が高い問題です。

### ① 推定相続人の届出

(管理組合・区分所有者)

区分所有者死亡後の管理費、修繕積立金の請求先を把握しておくことにより、滞納額が嵩む事態を予防するため、推定相続人を事前に届け出てもらうことも考えられます。個人情報の取得にあたるため管理規約に位置付けるとともに、強制しないこと、区分所有者の死亡後に請求先が不明な場合のみ開封すること等の工夫が必要と考えられます。

### ② リバースモーゲージの利用

(区分所有者)

区分所有者が所有不動産を担保に資金の融資を受け、死亡時に相続人が一括して返済する制度ですが、制度利用時に推定相続人の事前承諾を条件としているものが多く、相続人が明らかであるとともに、相続時の紛争が予防される効果が期待できます。

相続人からの返済がない場合は、貸付者は抵当権に基づき住戸を競売に掛けて貸付金を回収し、残余は相続財産として処理されます。競売の手続きは抵当権者が行うため、管理組合としての事務は軽減されます。

本来は何らかの資金(老後の生活費やリフォーム工事費等)の確保が主目的であり、相続時対策は副次的なものになります。

#### (参考) リフォーム工事費等を対象としたリバースモーゲージ制度例

名 称：リ・バース60

実施金融機関：住宅金融支援機構と提携している民間金融機関

対 象 者：満60歳以上

資金の使途：①住宅の建設・購入

②住宅のリフォーム

③サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金

④住宅ローンの借換え等

融資限度額：次のうち最も低い額

①8,000万円

②所要金額の100%

③担保評価額の50%または60%

返済方法：毎月の支払いは利息のみ。融資終期(死亡時)に元金を返済

ノンリコース型(担保物件の売却でも債務が残った場合も返済不要)も選択可能

(2021年4月現在)

### ③ リースバックの利用

(区分所有者)

所有・居住している住戸を第三者に売却し、新たな区分所有者から賃貸して、引き続き居住を継続する方法です。生活資金の確保のほか、賃借人(従前区分所有者)が死亡した場合でも、住戸の所有権は相続対象にならないため、相続トラブルからの空き住戸の発生の予防になると考えられます。

売却時に適正な価格で取引されるかどうか、賃借権の相続について問題がない

かどうかなどの課題が考えられます。

**(参考) 大手金融会社系リースバックサービスの例**

契約方法：不動産売買契約及び賃貸借契約を同時に契約

対象区域：全国主要都市

売買価格：周辺の成約事例や販売事例をもとに独自の査定を行い、仮査定の売買価格を提示。客側が要望する家賃設定等を考慮して、相談の上価格を決定  
売買価格を高くした場合には、家賃も高くなる

家賃：家賃変動なし。再契約時の更新手数料なし

将来対応：優先的な買戻し可能（価格は事前に契約書に明記）

1 か月前予告で退去可能（引越し費用相当額を負担）

(2021 年 6 月ホームページ情報)

**(参考) 空き住戸対応策の取組主体について**

これまで紹介してきた対応方策の中には、マンション全体として取り組みたいが管理組合の業務にはしづらいもの、区分所有者の問題ではあるものの個々に取り組むよりもまとまった取組とした方が効果的なものなどがあります。

(例)・有償の緊急時対応サービスを管理組合（自主管理）として実施していたが、その収入を組合の収入とすることに疑義が出た。

- ・買い物バス・スクールバスを運行したい。

- ・シェアハウスとして貸し出したいが、区分所有者が個々に運営するのは非効率。

このような場合、対応可能な事業者とうまく連携して、対応方策の実現を目指すことが考えられますが、そのほかに、管理組合や複数の区分所有者が関与する形で別組織を立ち上げて実施主体とすることも考えられます。別組織の形態としては、一般社団法人、株式会社、NPO（特定非営利活動法人）、LLP（有限責任事業組合）等が想定されます。

一方、本来の管理組合の業務ではないものの、管理組合でないと実現が不可能なこともあります。例えば、管理費等の滞納のある空き住戸が競売に掛かっても、滞納額が不動産評価額を上回るため落札者が現れず、空き住戸のまま放置され、滞納額も膨らんでいくというケースがあります。このような場合に、管理組合が落札して、滞納額を免除後に販売することで空き住戸を解消するという手段を講じることがあります。

**(参考) マンションの空き住戸に対する行政上の措置について**

空家等対策特別措置法では、管理不全の空き家（特定空家等）の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能であり、最終的には行政代執行もできることとなっています。マンションについては全体が空き家にな

らないと対象にならないと解されていますが、地方公共団体の空き家条例では、長屋・共同住宅の一部を対象として、勧告等の措置を行うことができるものがあります。

(例) 京都市 空き家等の活用、適正管理等に関する条例（抜粋）

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 本市の区域内に存する建築物（長屋及び共同住宅にあつては、これらの住戸）又はこれに付属する工作物で、現に人が居住せず、若しくは使用していない状態又はこれらに準じる状態にあるもの（以下「空き家」という。）及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。以下同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 特定空き家等 次のいずれかに該当する状態であつて別に定めるもの（以下「管理不全状態」という。）にあると認められる空き家等をいう。

ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

エ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（以下略）

<参考文献>

1) 「滞納管理費等の法的対応マニュアル」

平成 23 年 1 月 財団法人マンション管理センター

2) 齊藤 広子「マンションの空き家の管理上の課題と対応」

マンション学第 55 号、2016

3) 戸村 達彦「郊外団地型マンションの空き住戸を活用したシェアハウスの事業実態と有効性」

マンション学第 55 号、2016

4) 齊藤 広子・中城 康彦「マンションにおける現地管理員の役割と課題」

都市住宅学第 91 号 2015

5) 小林 秀樹「マンションにおける経営的取組の可能性—経営管理の実践例に学ぶ—」

マンション管理センター通信 No.421 2021.1