

「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」 について

公益財団法人 **マンション管理センター**
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

趣旨：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、管理組合としての対応方策などを整理。

経緯：当センターのマンション管理研究会における議論を踏まえて検討、取りまとめ。

令和4年2月に当センターHPに掲載。（自由にダウンロード可）

- 内容**：
- 1 空き住戸により発生する管理上の問題点
 - 2 空き住戸発生要因
 - 3 管理組合としての対応方策
 - (1) 主な対応方策一覧
 - (2) 空き住戸による問題点への対応策
 - (3) 空き住戸を発生させないための対応策

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/03/85db67d6ee5c90ebc96fa17ce062c3be.pdf>



1 空き住戸により発生する管理上の問題点

(1) 緊急時の対応の問題

マンションでの火災や漏水事故等の緊急事態に、対応が遅れて被害が拡大。

その住戸内部に起因する事故の場合、住戸内に立ち入れず、原因箇所の確認や原因除去が遅れる可能性。
外部から被害が及んでいる場合には、被害が他の隣接住戸にまで拡大する可能性。

(2) 長期的に住戸が管理されないことによる問題

- ① 管理組合が設備点検などのために住戸内に立ち入ることが必要な場合、実施が困難。
- ② 専用使用权のある共用部分の管理が適切になされず、周辺への影響やマンション全体の資産価値にも影響。
(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等)
- ③ 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可能性。
(排水トラップの封水が蒸発し害虫や悪臭が発生、排水管が長期間使われずに腐食・劣化が進む等)

1 空き住戸により発生する管理上の問題点

(3) 管理組合の運営面の支障

- ① 管理組合の役員資格に居住要件を課している場合、役員候補者の範囲が狭まる。
- ② 空き住戸の区分所有者が通知を受ける場所を連絡していない場合、情報の周知が行われない。
- ③ 組合運営に関する情報が入ってこないこと等により、組合運営への関心が低下し総会議決が困難に。
- ④ 管理費負担に対して、空き住戸の所有者から異論が出されることも。
- ⑤ 駐車場等の利用者減少により、管理組合の収支に影響が出るおそれ。

(4) 管理費等の滞納

空き住戸の管理費や修繕積立金に滞納が発生すると、管理費用の不足や、その徴収のための多大の手間が発生。区分所有者の所在不明や相続人の不確知等により請求相手が見つからないときは、さらに多大な労力と金銭負担。

(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、治安上の不安の問題や、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る問題が発生したり、建物全体が管理不全の状態になり、居住者や近隣住民に危険をもたらすおそれも。

2 空き住戸発生の要因

(1) 新築マンションの空き住戸

分譲業者の未販売住戸や、転売目的等で購入者が保有しているもの。

(2) 既存マンションの空き住戸

- ① 転勤等で転居後、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のままにしておくもの。
- ② 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もの。
- ③ 賃借人が転居して空き住戸になったり、相続後に当面の利用方法が決まらず放置されるもの。
- ④ 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もの。
- ⑤ 所有者の所在が何らかの理由で分からなくなり、空き住戸として放置されるもの。
- ⑥ 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るもの。
- ⑦ 相続協議が整わずに住戸の相続人が決まらず、利用されずに空き住戸になっているもの。

3 管理組合としての対応方策

(1) 空き住戸による問題点への対応策

1) 緊急時の対応

- ① 住戸の利用を休止し空き住戸になる場合には、その旨と緊急時の連絡先を管理組合に届け出てもらう。
- ② 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。
警備会社と区分所有者の契約で、鍵を預かる場合も。

2) 長期的空き住戸への対応

- ① 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、立ち会える者を予め選定しておいてもらう。
- ② 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活用。
専門の会社や地域の宅建業者のほか、管理会社が個別契約によりサービスを提供している例もあり。

3 管理組合としての対応方策

(1) 空き住戸による問題点への対応策

3) 管理組合の運営に関する対応

- ① 役員資格に居住要件を付している場合、空き住戸の所有者でも役員になれるよう、居住要件を廃止する。
- ② 空き住戸所有者が役員になることができない場合、役員就任を免除する代わりに協力金等の負担を求める。
- ③ 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、協力金を徴収（管理費等の割増）。
- ④ 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に第三者の外部専門家を活用。
- ⑤ 区分所有者の所在、連絡先不明時には、登記事項証明書の手などにより所在を確認。
- ⑥ 高齢者が福祉施設等へ移って空き住戸になり、本人の判断能力が不十分で管理・処分ができない場合、本人の代理あるいは保佐、補助を行う成年後見人・保佐人・補助人を選任するよう親族などに働きかけ。
- ⑦ 新築時に未販売住戸の管理費等の支払いを減免する規定がある場合には、その変更も検討。

3 管理組合としての対応方策

(1) 空き住戸による問題点への対応策

4) 滞納管理費等への対応

- ① まず区分所有者に督促。連絡先不明の場合、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る。法的措置を講じようとする場合は弁護士等に依頼。調べてもわからない時等は不在者財産管理人の選任申し立て。
- ② 所在が明らかな場合は、通常の滞納者と変わらない対応。(支払督促、少額訴訟、通常訴訟)
- ③ 所在が不明な場合は、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が可能。
- ④ 区分所有者が死亡している場合
 - a 抵当権者がいるケース
抵当権者による不動産競売着手後に、買受代金から配当要求か、新しい区分所有者に滞納管理費等を請求。
 - b 抵当権者がいないケース
 - b-1 相続人がいるケースでは、弁護士等に依頼して相続人を調査し、滞納管理費等を請求。
 - b-2 通常の方法で法定相続人が見つからなかった場合は、相続財産管理人の選任を申し出。
 - b-3 相続人がいないことが分かった場合や法定相続人が全て相続放棄をした場合、相続財産管理人に管理費等に関する債権を申し出て弁済を受ける。

3 管理組合としての対応方策

(2) 空き住戸を発生させないための対応策

1) 住宅としての価値の向上

- ① 共用部分の改修工事やレベルアップのための改善工事の実施など、マンション全体の資産価値向上方策を検討。
- ② 専有部分のリフォーム実施、リフォーム再販業者に売却することも検討。

2) 利用用途の拡大

持ち家としての需要が少ない場合には、賃貸住宅利用や居住用途以外に転換する対応も検討。
(宿泊施設、老人福祉施設、保育所、リモートオフィス等)

3) 利用・処分に関する助言

管理組合として区分所有者に空き家の利用・処分に必要な知識等の助言、情報提供、専門家紹介などを実施。

4) 相続発生を想定した事前対策

- ① 区分所有者死亡後の管理費等の請求先を把握しておくため、推定相続人を事前に届け出してもらう。
- ② リバースモーゲージの利用を検討。(制度利用時に推定相続人の事前承諾を条件としているため相続人が明らか)
- ③ リースバックの利用を検討。(住戸の所有権は相続対象ではないため、相続トラブルからの空き住戸発生予防)