

マンションの空き家対策（マンション管理センター令和4年2月の要約）

令和6年1月7日 瀬谷区交流会

《はじめに》

この資料は標記の文書(A4版21頁)を要約したものであり、原文を参照したい場合はウェブから「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」を検索してください。この資料では関連する法令の解説や適用事例の紹介等は記載を省略してあります

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する

(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すると住戸内に利用者がいないために対応遅れで被害が拡大することがある

(2) 長期的に住戸が管理されないことによる問題

住戸の利用者がいないことや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ため発生する問題がある。例えば、専有部分への立入りができないため、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できず工事の円滑な実施が困難になったり、専用使用部分や専用部分の管理不全のため周辺への影響を及ぼすことがある

(3) 管理組合の運営面の支障

- ・役員の成り手不足⇒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など管理組合活動に影響を与える
- ・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しなかったり、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たりして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る
- ・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関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る。また、未販売住戸の管理費等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もある
- ・使用料収入の減少⇒駐車場等の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る

(4) **管理費等の滞納**⇒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るが、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る

2 空き住戸発生の要因

住戸を利用していないにも関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、また、未販売住戸の管理費等の支払いに関して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もある。

(1) 新築マンションの空き住戸

- ・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る
- ・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る

(2) 既存マンションの空き住戸

- ・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る。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
- ・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る。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る
- ・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る。
- ・高齢者施設等への入居⇒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る。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する
- ・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。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る
- ・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る。相続人が存在しない場合、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・処分を行うことになる。なお、**相続人が誰であるかを管理組合が知ることはできないことがあるため法的措置を取る必要があり弁護士に依頼する**
- ・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る。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もある

3 管理組合としての対応

マンションの空き住戸問題への対応方策としては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る。また、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、区分所有者に講じてもらうべき方策は管理組合としても必要に応じて周知を図る必要がある

(1) 空き住戸による問題点への対応策

1) 緊急時の対応

- ・**空き住戸の届出依頼**（管理組合）⇒空き住戸状態になる時はその旨と緊急時の連絡先を管理組合に届け出してもらうようにする。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われるが、届出が徹底していなかったりする。管理計画認定制度でも緊急時にも連絡が取れるよう区分所有者名簿を備え毎年更新することが認定基準の中に含まれている
- ・**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。全住戸を対象に鍵を預かるまた、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、鍵を預かることも考えられる

2) 長期的空き住戸への対応

- ・**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。
- ・**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を利用する。

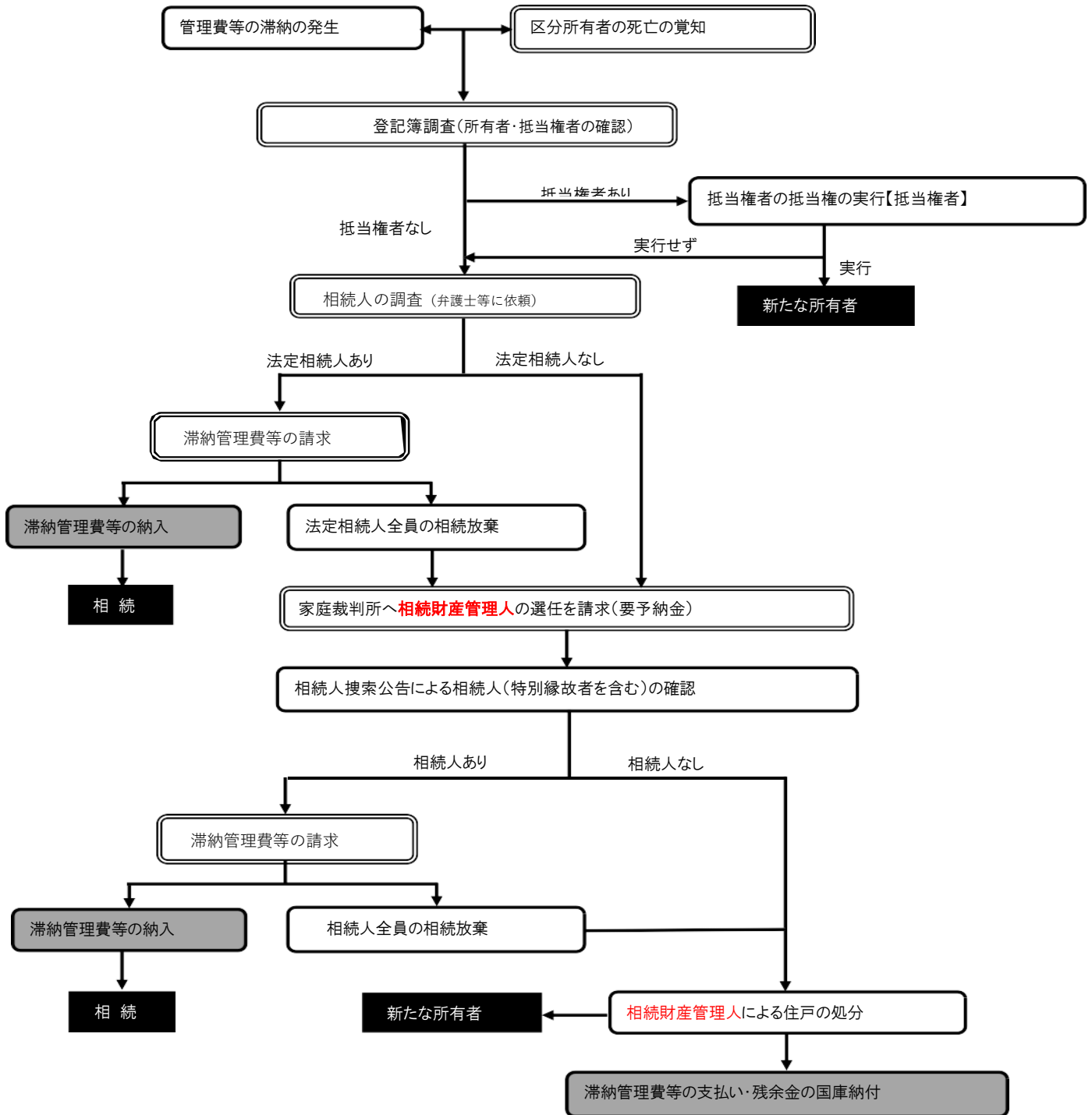
3) 管理組合の運営に関する対応

- ・**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る。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
- ・**役員免除金の徴収**（管理組合）⇒ 空き住戸所有者に限定されないが何らかの理由で役員になることができない場合、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を一定額の負担を求める例がある
- ・**第三者管理等外部専門家の活用**（管理組合）⇒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も考えられる。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ならうちに手当てをする必要がある。国土交通省から「**外部専門家の活用ガイドライン**」を参考に
- ・**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、管理費等の滞納がない場合には管理組合は**登記事項証明書**の入手などを行い確認する。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る
- ・**成年後見制度の利用**（管理組合・区分所有者）⇒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る。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る。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る、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欲しい場合は、親族などに働きかける必要がある。**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。

4) 滞納管理費等への対応（管理組合）

- ・区分所有者の所在の確認⇒管理費等の滞納が発生した時は区分所有者に督促を行なうが、連絡先が不明の場合は督促するだけでは登記事項証明書などにより所在を確認できる場合があるが法的措置を講じようとする場合は**弁護士等に依頼**する。区分所有者の連絡先がわからない場合や生死が不明の場合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
- ・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、**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。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し立てを経て、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新たな区分所有者から回収する。**滞納管理費等の請求権は5年の時効**があるので滞納発生から5年以内に抵当権者が抵当権を実施しない場合は管理組合が自ら法的手続きをする必要がある。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し立てを行うことが考えられる。抵当権が設定されていてもローンの支払いは続けている場合、抵当権者による不動産競売の申し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する)、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)を行うことになる。いずれにしても複雑な手続きを要するので弁護士に相談するとよい
- ・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たが、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だが弁護士等に依頼することになる。
- ・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・義務を引き継ぐので新たな区分所有者に滞納管理費等を請求する。抵当権者や相続人存在の有無で処理が異なるが説明は省略
- ・区分所有者死亡後空き家になった場合の対応フローを次図に示す

《区分所有者死亡後空き家になった場合の対応フロー》



(2) 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るが、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る。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、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

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、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が考えらる。

・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や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一般的な水準近くまで引き上げることも検討対象となる。また、魅力的なサービス機能の導入なども資産価値の維持・向上につながるカーシェアリング、買い物バス・スクールバス等)

・**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あり、時代に合ったリフォームを行うために規約等の改正も検討するやリフォーム再販業者へ売却するケースもあるので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も必要となる

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(シェアハウスやマンション等)に転換する等の対応も考えられる。住宅宿泊事業法による民泊等も検討対象となる

居住用途以外に転換する場合にも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し実施することも考えらる。居住用途以外としては例えば、「**宿泊施設(簡易宿泊所)**」、「**老人福祉施設(デイサービス)**」、「**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**」等が考えられる

また、集会所を持っていない管理組合が空室を購入し集会所とした例もあるが、管理組合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る。居住用途以外に使用する場合でも実施主体は基本的に区分所有者になるが、区分所有者単独での対応が難しい場合は管理組合や第三者が関与することも検討対象となる

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されている例もある。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る。**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る

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ないが、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るから、管理組合としても関心が高い問題である。

・**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高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る。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である

・**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だが、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される。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る。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る

・**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**。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る