

2026年5月1日号（第5号）



# 長管連だより

管理組合による管理組合のための団体  
NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL & FAX: 095-821-3300

Email: info@chokanren.org

## 【「決まらない」というリスク】

全国のマンションストック数は約713、1万戸に達し、築40年を超える物件も急増しています。

建物が年齢を重ねれば、当然、所有者の皆様も年齢を重ねます。転居や入院、あるいは相続をきっかけに、管理組合がいくら手紙を送っても「宛先不明」で戻ってきてしまう。こうした「所在不明所有者」の存在は、今や他人事ではありません。

マンションの維持管理には、住民同士の合意形成が欠かせません。しかし、所在不明の所有者が増えると、以下のような深刻な事態を招きます。

### 修繕計画のストップ

大規模修繕や規約改正に必要な決議において、分母となる「所有者数」から不明者を除外できず、必要な賛成票が集まらない。

### 管理費の滞納

支払期限から5年が経過すると、消滅時効によって請求できなくなる恐れがあります。

### 資産価値の低下

適切な維持管理や安全確保がなされない建物は、将来的に解体せざるを得ない状況に追い込まれる可能性もあります。

特に昨今のインフレによる修繕コストの高騰を考えると、議論が遅れるほど、修繕積立金の不足に拍車がかかるという懸念もあります。

## ▼法改正という「新しい切り札」

こうした状況を打破するため、近時、民法や区分所有法が改正され、新しい武器が加わりました。

## ▼マンション等に特化した財産管理制度の新設

所有者が所在不明の場合等に、利害関係人（管理組合など）の申し立てにより、裁判所が「管理人」を選任できる制度です。管理人はその部屋の管理や修繕、さらには売却まで行うことが可能になります。

## ▼出席者の多数決による決議

改正区分所有法により、通常の決議は、全区分所有者の過半数から集会出席者の過半数になります。また、建替決議等について、裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度が創設されます。

以前ご紹介した「相続財産清算人」が、亡くなった方の財産を国庫に帰属させることを目的とするのに対し、今回の新制度は、より「建物の管理・維持」にフォーカスした柔軟な対応が可能になる点が特徴です。

## < 時代に取り残されない管理のために >

科学技術の進展により、私たちの生活は劇的に変化しています。マンション管理の仕組みもまた、時代のニーズに合わせてアップデートされています。「あの部屋の人、どうしているのかしら？」という小さな不安を放置せず、法的手続という選択肢を検討してみる。それが、大切な資産であるマンションの寿命を延ばし、文化を継承することに繋がるのではないのでしょうか。

具体的な手続きの流れや費用（予納金など）については、事案によって異なります。管理組合の健全な活動のために、一度、弁護士などの専門家に「健康診断」のような気持ちで相談されることをお勧めします。

中部マンションたより 2026 年 3 月号より抜粋

## 長管連の感想

建物と住人の高齢化が問題になっている昨今。近い将来には大きな問題になること明らかです。今からでも対応を考えておきたいものだと思います。