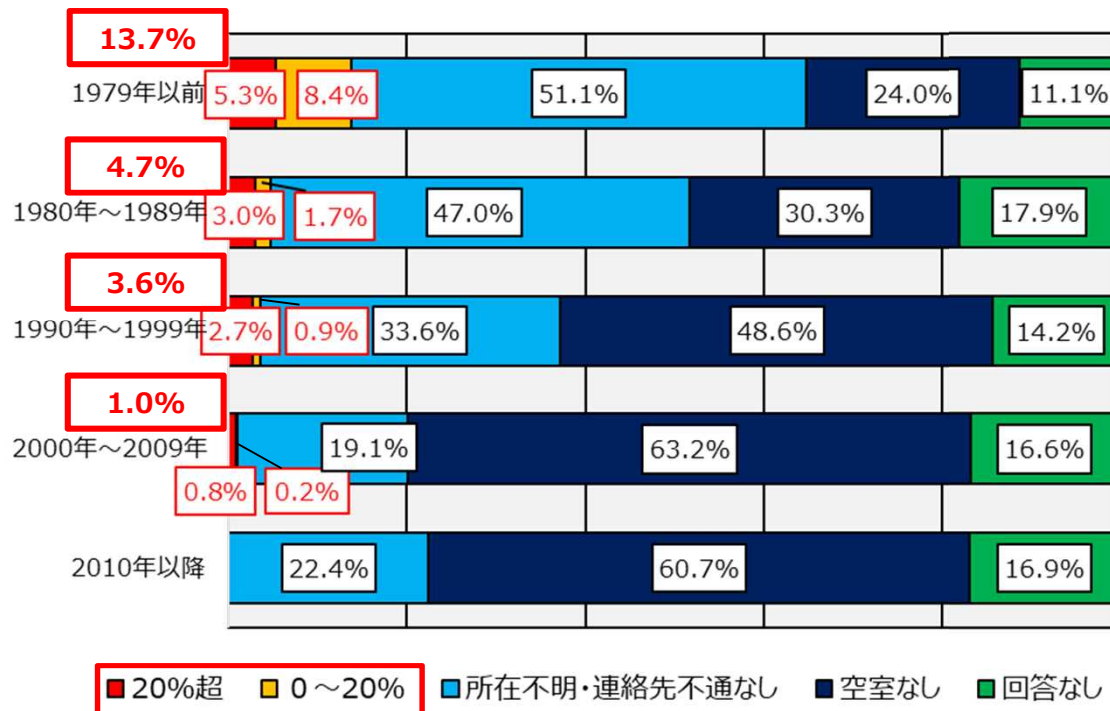


# 所在不明・連絡先不通住戸の状況

- 高経年になるほど、空室のうち所在不明・連絡先不通（※）である割合は高くなる傾向にある。
- 総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合が10%を超えるマンションも存在しており、このようなマンションでは、**総会において合意形成に必要な決議を得ることが困難**となり、**円滑な管理や再生が阻害されるおそれ**がある。

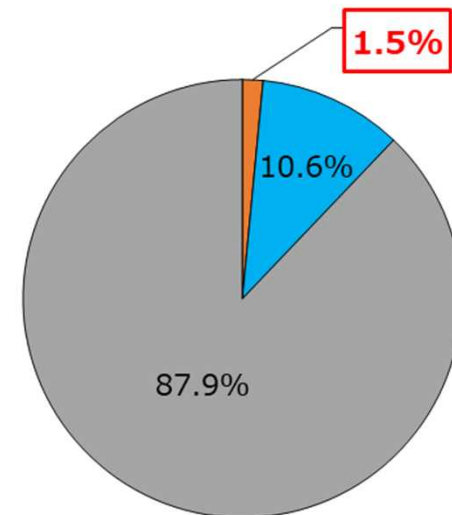
※ 組合員名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡がつかないもの。

## ■ 空室のうち所在不明・連絡先不通の戸数割合 (完成年次別)



## ■ 総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合

n=66



10%超 5%~10% 0%超~5%

# 所在等不明区分所有者の存在による合意形成の困難性

## ■ 所在等不明住戸がある場合の合意形成の困難さ

<総戸数50戸（区分所有者が50人）のマンションを想定>

総戸数の1割（5戸）が所在等不明の場合	
<普通決議>	
$\frac{26\text{戸(人)}}{50\text{戸(人)}} = 52\%$	→
	$\frac{45\text{戸(人)のうち} 26\text{戸(人)が要賛成}}{50\text{戸(人)}} = 58\%$
<特別決議>	
$\frac{38\text{戸(人)}}{50\text{戸(人)}} = 76\%$	→
	$\frac{45\text{戸(人)のうち} 38\text{戸(人)が要賛成}}{50\text{戸(人)}} = 84\%$

総戸数の2割（10戸）が所在等不明の場合	
<普通決議>	
$\frac{26\text{戸(人)}}{50\text{戸(人)}} = 52\%$	→
	$\frac{40\text{戸(人)のうち} 26\text{戸(人)が要賛成}}{50\text{戸(人)}} = 65\%$
<特別決議>	
$\frac{38\text{戸(人)}}{50\text{戸(人)}} = 76\%$	→
	$\frac{40\text{戸(人)のうち} 38\text{戸(人)が要賛成}}{50\text{戸(人)}} = 95\%$

※仮に3割（15戸）が所在等不明となった場合は、特別決議ができない。

## ■ 所在等不明区分所有者の存在により管理・建替えに支障が生じている事例

### <事例①> 建築年：1970年代、総戸数：24戸

- ・ 区分所有者の転居や死亡により、7戸の所在等不明住戸が存在（所在等不明住戸の割合：29%）。
- ・ マンション管理士等の協力を得て、一部の区分所有者において管理適正化を図る取組みを行うが、管理規約の改正に必要な賛成（18戸以上）を得ることができないため、取組みが停滞。

### <事例②> 建築年：1960年代、総戸数：約500戸

- ・ 建替えを検討していたが、10戸程度の所在等不明住戸が存在。司法書士等による登記簿調査、相続人の確認、移転登記手続きなどを2年程度かけて行ったが、依然として、2戸が所在等不明住戸（A・B）となっている状況。
- ・ Aについては、生死を含め、所在を全く確認できない状況。Bについては、調査を弁護士に依頼したところ、区分所有者は死亡しており、代襲相続により、22名の相続人が存在。