

令和 7 年 10 月 21 日

国土交通省 住宅局 御中

日本司法書士会連合会

会長 小 澤 吉 徳

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針及びマンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を改正する告示案に関する意見

当連合会は、標記について、次のとおり意見を申し述べる。

第 1 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に関して

1. 一の 1 管理組合及び区分所有者の役割

【意見】

区分所有者の役割のうち、責務に係る事項として、マンションの区分所有者はマンションの管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならないことを明示すべきである。

【理由】

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和 7 年法律第 47 号）により、区分所有者の責務が明文化された。マンションの管理の適正化を推進するためには、管理組合の組合員が当該責務を自覚したうえで、適正な管理組合運営に取り組むことが不可欠であり、そのためには本基本的な方針においても明文化される必要がある。したがって、区分所有者の役割の箇所に区分所有者の責務を明文化すべきである。

第 2 マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針に関して

1. 第二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

【意見】

マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進のために管理組合等が取り組むべき事項として、以下を求める。

組合員が合意形成に向けて適切に議決権を行使する必要があるため、基本的な方針の中に、「区分所有者に相続等が発生した際の助言や認知症高齢者に対する成年後見制度の助言及び専門家の紹介に努める」との規定を設けるべきである。

また、集会の決議を円滑化する必要があるため、「区分所有者が所在不明等の場合には所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する制度や所有者不明専有部分管理制度等の財産管理制度の活用」に努める」との規定を設けるべきである。

【理由】

マンションの建替え等において、区分所有者の相続手続未了や長期化により、総会決議が不安定となりかねず、また、合意形成の困難性が顕在化することとなる。

また、成年後見制度を活用した際、法定代理人の届出がされていないと各種通知は対

象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとされているため、各種通知の内容の把握が遅れ、決議に参加できないことも想定される。特に老朽化が進行し、維持管理が困難なマンションにおいては、組合員名簿が適切に更新されておらず、組合員の特定が困難なケースも存在する。

そこで、区分所有者に相続が発生した際の助言や成年後見制度の利用に関する助言及び専門家の活用を求めるものである。また、集会の決議の円滑化のために導入した所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する制度の活用や、所有者不明専有部分管理制度等の財産管理制度の活用による専有部分の所有者の更新が図られることで集会の決議の円滑化が進むため、これらの制度の活用に努めることを求めるものである。

以上