



## 質問

**長期間海外在住している区分所有者（インバウンド不動産購入者を含む。）に対して、トラブルや対応に要する時間を短縮するための未然予防対策はありますか。**

（相談概要）

本マンションの一室を海外在住の外国人がセカンドハウス（年4回程利用）として中古で購入し、区分所有者となったが、ほぼ海外に在住し、連絡を取ることにも支障をきたす状況にあり、総会の開催要件も満たさない状況が危惧されております。今後のことも含め、どのように対応したらよいでしょうか。



## 回答

予め管理規約・細則において、以下のような条件を明記し、これを義務化する方法が考えられます。

- ・長期不在者への対応  
→区分所有者が海外長期出張等で不在となる場合は、長期不在届および国内在住の代理人の届出をさせる。
- ・海外在住者が住戸を購入する場合  
→国内在住の代理人を立てて、これを届け出ることとする。代理人は、不動産販売会社等を想定。
- ・購入者と代理人との関係  
→両者の間で、当該専有部分の管理に関する委託契約の締結を促す。
- ・代理人に求める業務内容  
→長期不在区分所有者との連絡・調整、管理費等の支払い管理、管理組合で実施する専有部分内の点検の立会い、事故等発生時の連絡窓口 等

また、マンション管理業者は、不動産販売会社に対し、管理に関する重要事項調査報告書等を通じて、管理規約・細則で規定した条件を申し伝え（例えば民泊禁止のマンションであれば、違法民泊を行った場合の対応を明確に示す等）、管理組合の規定を遵守することが条件であることを不動産販売会社に示し、その上で、購入に係る諸手続きの履行を確認する必要があります。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。  
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。