

関住協だより

～～ 居住者向け ～～

第214号 2025年7月

NPO法人
マンション管理支援の関住協

〒542-0081

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F

TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

区分所有法改正と管理組合が行うべき対応（その1）

長らく審議を重ねてきた区分所有法の改正論議であるが、政治情勢の影響を受けたこともあって当初の予定より遅れたものの、去る5月23日参議院において可決され、成立した。この論議が始まった頃は2年程度の周知期間を置くこととされていたが、あまりにも長く店ざらしになっていたこともあり、既に改正内容の多くが周知されていることから、来年の4月1日に施行される。

今回の改正は平成14年以来、約20年ぶりの本格的な改正である。主な改正点を以下のとおり列記する。

相続人が不存在（相続人が全くいない場合や全員が放棄した場合）、区分所有者が行方不明、法人の実態がない等、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときには、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することができる。

この手続は、その区分所有者以外の区分所有者や管理者が裁判所に申立て、裁判所の決定が出れば、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することができる。

区分所有者（議決権を有しなくなった者を除く）及びその議決権の各過半数を定足数とし、出席した区分所有者及びその議決権の多数決で次の議事が決議できることになった。

①普通決議、②共用部分の変更、③規約の設定・変更・廃止、④管理組合法人の設立・解散、⑤管理組合法人の区分所有権等の取得、⑥義務違反者に対する措置

これに対し、建替えや区分所有関係の解消など、区分所有権の処分を伴う決議は除かれている。

なお、②～⑥の決議については、規約に規定することで、定足数を過半数より引き上げることは許されている。また、共用部分の変更については、出席者の過半数を超える範囲で4分の3の賛成という要件を引き下げることも可能となっている。

残念なことは、決議要件が緩和されることに対して、関住協以外のマンション交流団体の多くが、「これで決議が通りやすくなる。」と歓迎していることである。決議の要件が緩和されることは、ただでさえ脆弱な多くの管理組合の足腰をさらに弱体化させるものである（このことは、いわゆる第三者管理を推進したい者たちの思うつぼ）から、関住協はこの改正について、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することには、裁判所の決定という極めて客観的な条件としていることと、所在等不明者が多数に上る場合はそもそも決議自体が不能になる恐れ等から同意するが、出席者の多数決によることとする要件

の緩和には反対している。

また、マンション法を研究している学者やマンション管理の実務家の中にも、特別決議の要件が変更されていることについて、これは強行法規だから、たとえ規約を変更しなくても、区分所有法の規定が適用されるので安心だと言ってる人もいるが、一般の組合員は通常は法律の条文に接することは少なく、一方で、管理規約は区分所有者の身近にあって日常的にも触れることの機会が多いことから、決議要件に関する管理規約を変更しなければ、現場で無用の混乱が生じる可能性を危惧している。

管理者（及び管理組合法人）が元区分所有者を含む請求権を有する者を代理して請求権を行使し、訴訟追行できることを明確化したことは、一歩前進したとはいえ、なお、損害賠償請求について、元区分所有者は別段の意思表示をすることが可能であったり、受け取った損害金は各々が修繕以外の用途に使用することが可能であったりと、問題点を多く残している。

これに対処するためには、管理規約に、①別段の意思表示を制限する旨②共用部分について生じた損害賠償金の使途をあらかじめ定めることで、元区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当することが可能になるが、そのことを周知するために、上記の内容が盛り込まれた管理規約の作成が円滑に行われるよう、近々発表される標準管理規約の改訂版に盛り込まれる予定である。

この問題については更に進めて、日弁連や関住協も改正論議の中で何度も主張してきたように、専有部分の譲渡に随伴して、損害賠償請求権も当然に新区分所有者に移転する旨の規律を定めるべきである。

大規模滅失の場合の復旧決議は、従前の規律である全体の4分の3以上から、出席した区分所有者及び議決権の各3分の2以上で行うことができる旨の変更が行われた。問題は、大規模か小規模かの区分けが、面積や容積といった客観的に明確な数値で区分けされているのではなく、滅失した部分の価格が2分の1以下なら小規模、それより大きければ大規模との定義自体が変わっていないことである。不動産鑑定理論自体は確立されたものとは言っても、個々の鑑定評価においては不動産鑑定士によって異なる評価額が示されること。大規模滅失の場合は、建替えと比較検討されることが多いのであるが、建替えには原則5分の4以上、大規模滅失の場合は（改正後は）3分の2以上の賛成が必要なところ、区分所有者の意見が大きく割れた場合、どちらの決議もできず、にっちもさっちも行かなくなる最悪の状態に至ることも考えられるから、一部滅失の場合は、大規模・小規模の区分け

マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



35年の
施工実績

施工例（公共工事）



施工例（民間）



株式会社 日装

東大阪支店：東大阪市夢江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-4）第81096号
～塗装・防水・建築工事業～
お気軽にお問合せください 本社：大阪市天王寺区上汐三丁目6番3-604
TEL：06-6796-8457

☎ 072-963-1900

URL：<http://www.nissou-osaka.com>

日装

を行わず、どの場合でも、普通決議で可能にしておく必要があると考える。

今回の改正点は多岐にわたるため、管理の円滑化に関わる改正点についても、紙面の都合から、いくつか省略したところである。また、区分建物の再生の円滑化に関わる変更については、次回に改めて、詳述したいと考えている。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を

○ 電話相談

- ・日 時 平日（水曜日除く）
午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料

～ 事務局からのお知らせ ～

8月12日（火）～15日（金）の間
夏期休暇とさせていただきますので、
よろしくお願いします。

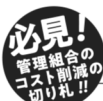
マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸 和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>



マンション管理組合の役員 の皆さまへ
分譲マンションにお住まい

**管理に合わせた
適切な保険料を!!**

マンション共用部分用火災保険を見直しませんか?



**マンションドクター
火災保険**

日新火災



日新火災海上保険株式会社
<https://www.nisshinfire.co.jp/>

マーケット開発部 大阪グループ | 〒542-0076 大阪市中央区難波2-2-3
御堂筋グランドビル3階
TEL.06-7633-8454 mail:org.makai99050_oosaka@nisshinfire.co.jp

マンション火災保険の落とし穴（チョット怖い話）

今から説明する「マンション火災保険」は、マンションを購入すると不動産会社のお勧めで半強制的に加入させられる個人向けの火災保険ではなく、マンションの共用部分に対する火災保険です。

これは、マンションの管理組合が加入するものですが、5年毎に更新していくのが一般的です。よって、理事を経験しても火災保険の更新時期に当たらなければ、その概要・詳細を知る機会はほとんどありません。さらに、現在の契約で、事故の大小にかかわらずすべて保険金請求することにより、管理組合が保険会社に支払う保険料が大幅にアップするような事態になったり、今まで継続できていた保険の内容に一部引受け制限が発生したりする大問題が発覚するのは数年先（次の契約更新時）のことです。その大問題が発覚した時の理事さん達の落胆ぶりが想像できます。

前書きが長くなりました。次からは、1) マンション火災保険（管理組合向け）の内容、2) 落とし穴となる事例、3) 対応策、について順に記述します。

1) マンション火災保険（管理組合向け）の内容

ある管理組合の保険契約では、「1. 火災、落雷、破裂・爆発」「2. 風災、雹災、雪災」「3. 水災（床上浸水等）」「4. 盗難」「5. 水ぬれ」「6. 外部からの物体の衝突等」「7. 破損・汚損等」の各補償と「地震保険」に加入しています。それに加えて十数種類の特約と「個人賠償責任補償」の特約も追加しています。

2) 落とし穴となる事例

その保険契約では、「契約終了の2年半前～半年前」の期間に、管理組合側への保険金支払い件数が2件以上（この管理組合の場合であり、保険会社により、またマンションの総戸数により異なる）になると、次の契約更新時に管理組合が支払う保険料がアップする、あるいは更新契約に免責金額のアップなど一部内容の変更を迫られる、といった影響があります。（これは一例です。保険会社によっても異なります。）

つまり、このような影響を知らずに、漏水等の事故があるたびに管理組合がすべて保険金を請求してしまうことが、一つ目の落とし穴です。

このようなことをきちんと説明する保険代理店が担当してくれれば、幸運と言えるでしょう。マンションは、築年数が古くなるほど漏水事故も多くなり、保険金請求件数も増加していきますので要注意です。

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください！

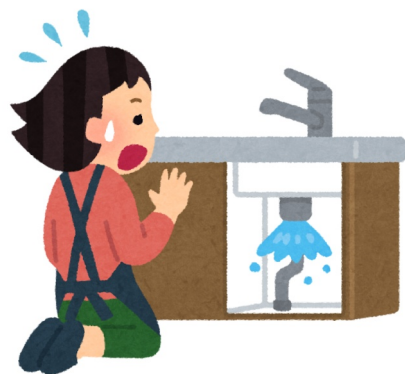


お問い合わせ
フリーダイヤル **0120-48-4116**
<https://www.kashiwabara.co.jp>

統括営業本部 第2営業部
西日本セクション 大阪府大阪市北区西天満5-14-10
梅田UNビル12F
東日本セクション 東京都港区港南1-2-70
品川シーズンテラス18F

株式会社カシワバラ・コーポレーション

漏水と保険のもう一つの落とし穴は、区分所有者等が個人賠償責任保険（個人向けの火災保険等に特約として付帯するケースが多い）に加入していない場合です。漏水事故では、階下の住戸に大きな被害が発生することが多いです。事故を発生させた住戸の区分所有者等は階下の住戸が被った損害を賠償する義務がありますが、自分で個人賠償責任保険に加入していない場合、1）で説明した管理組合契約の火災保険の「個人賠償責任補償」特約で損害賠償金などを補償することになります。この場合も当然、冒頭で説明した件数としてカウントされますので、注意が必要です。日頃から、各自が「個人賠償責任保険に加入する重要性」について、管理組合が各区分所有者等に訴え続けることが肝要です。



3) 対応策

上記のような問題を発生させないためには、保険代理店と相談しながら、理事会が主体となって保険金請求をきちんと管理するしかありません。

事故が発生した際は、「ガラス割れ」などの少額の保険金は請求しないことも一法です。そして、その保険金請求が次回の保険契約の保険料にどれぐらい影響するかを担当の保険代理店によく確認しながら判断するのがよいでしょう。

保険契約は、本来、本当に甚大な損害に備えて加入するものです。補償内容にムダはないか（マンションの実態に合っているか）チェックし、契約更新の際は、複数の保険会社から見積もりを取って検討することが必要です。そのためにも、知識・経験共に豊富なしっかりした保険代理店と付き合う必要があると考えます。

4) 補足

営利を目的としない共済もありますが、一般的に保険会社は営利を目的としています。管理組合の運営失敗のツケは最終的に各区分所有者に回ってきます。運営失敗は「積立金不足による工事の延期・断念」となり、運営成功のマンションと比較すると外観や設備が見劣りします。

見劣りしたマンションでも住み続けることは可能ですが、居住価値が低下し、空き家も増えてきます。また、売却するときには、不動産会社から足元を見られることを覚悟する必要があります。

（世話人 中條 勉）



住環境の“維持向上”が私たちの願いです

**分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス**
〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F
☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

☆☆ 相談室から ☆☆ 専用使用部分とは？その費用負担は？

ときどき、専用使用部分に関する相談が寄せられます。この専用使用部分について、標準管理規約に沿って見ていきたいと思います。

マンションのバルコニー（ベランダ）等は専有部分ではなく、共用部分です。ただ、標準管理規約（単棟型。以下同じ）14条に「区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（中略）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。」とあるように、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利が認められており、この専用使用権の対象となっている敷地や共用部分等の部分が専用使用部分です。

この専用使用部分で問題となりがちなのが、費用負担に関することです。

その基本ルールは、標準管理規約21条1項ただし書で「バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。」と定められています。（「保存行為」とは、点検や清掃、小修繕等、現状を維持する行為をいいます。）

この「通常の使用に伴うもの」に関して、2016年（平成28年）3月改正の標準管理規約で、コメントが追加されています。

それによると、「バルコニー等の経年劣化への対応については、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うもの」だが、「長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。」としています。経年劣化であっても、各マンションの全体の状況等もふまえて判断する必要があるかと思われます。

また、同コメントでは、「バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。」としています。なお、この場合実務上は、どこが負担するにせよ、その費用は第三者に損害賠償請求することになると考えられます。



快適なマンションライフをサポートします！

全国における豊富な管理実績  分譲マンション **3,600棟173,209戸** (2024年10月末)

“しあわせ「感」理”
あなぶきハウジングサービス <https://www.anabuki-housing.co.jp/>

関西エリア 大阪営業所・西宮支店・西神戸支店・姫路営業所

0800-500-5505 (あなぶきコールセンター 24時間365日受付)



特殊詐欺にあわないように気を付けましょう！

オレオレ詐欺が言われ始めて何年もたちましたが、詐欺の手口は巧妙になり、未だに被害が続いています。私は昨年2月に、近くのコンビニで携帯を耳に当てATMを操作している女性を見かけて、その電話は「詐欺ではないの！」と声を掛けATMからの特殊詐欺被害を防ぎました。

校区のコミュニティ新聞では特殊詐欺被害防止の注意喚起をしていましたが、今年6月にこの校区でお金を騙し取られる詐欺事犯が発生しました。還付金の話ではなく、口座の不正利用との電話から始まりお金を騙し取られています。

被害の経緯は、①高齢者の固定電話に実在する通信業者を名乗る女から「口座が不正利用されている」、「秋田南警察署に電話を繋ぐので今から言う暗証番号を教えて」等の不審電話の後、②秋田南警察署を名乗る者から「あなたの口座が不正利用されている」、「あなたを捕まえる」等の不審電話がありました。③その後、被害者はSNSへ誘導されて会話を続け、本日、言葉巧みにATMに誘導され、現金を騙し取られる特殊詐欺事件が発生しました。（枚方警察署・安まちメールから引用）

検証①通信業者からの電話はどこの営業所か？不正の口座は何の口座か、名義は誰か？

確認の問い合わせをしていない。同じ電話で別の警察署への電話は繋げない。

どこかでおかしいと気づいてほしい。

②警察から口座の不正利用等の電話はありません。警察が暗証番号を聞くことも、ましてや電話で「あなたを捕まえる」などは絶対ない。警察からの電話すべてがおかしい内容です。どこかで気づいてほしい。

③固定電話からスマホに切り替えATMまで誘導されて被害にあっている。電話は、口座の不正利用から最後には逮捕を逃れるための送金？？に変わっている。

*特殊詐欺被害にあわないためには、知らない電話には出ない。お金に関する話や会話のどこかでおかしいと感じたら、必ず一旦電話を切る。そして家族や知人など信頼できる人か地元の警察に電話してください。

（世話人 河上 勲）

リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. Sにおまかせ下さい！！

リフォーム
パイプの取替
水廻り・外装・内装など

**介護
リフォーム**
手すり一本からでも

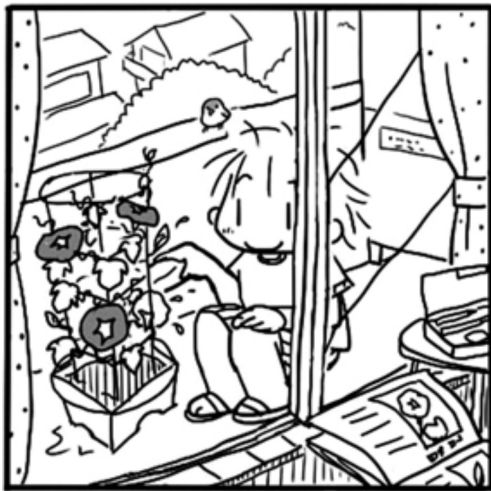
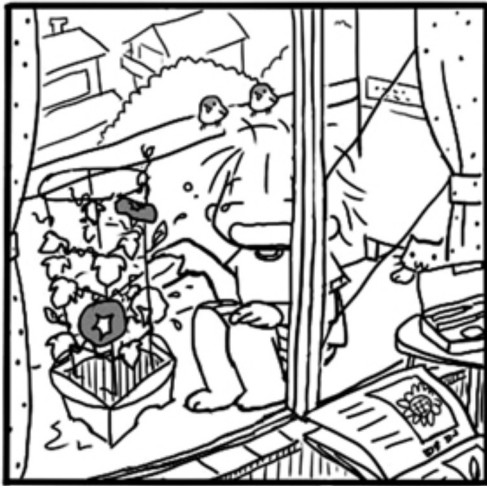
**修繕 改装
改修**
老朽化したお住まいの
修繕・改装工事

株式会社 タイヨーP. U. S
taiyopus
TEL: 072-874-5116
FAX: 072-873-1286

本 社：大阪府大東市深野2丁目6-5
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23
http://www.tp.us.co.jp/ mail: reform@tp.us.co.jp
【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨーエコハウス

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。
(印刷ムラなどの微妙なちがいは除きます。)



回答は、はがきに下の絵を貼り付け、ちがう箇所に○印をつけてください。

住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きのうえ、表紙に記載の関住協宛お送りください。

締め切りは8月25日(月)必着です。

正解者の中から抽選で、5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。

発表は、図書カードの発送をもってかえさせていただきます。

なお、いただいたご感想などは、いくつかこのコーナーでご紹介させていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」に寄せられた回答では、次のようなコメントもいただきました。

「このマンションも古くなり高齢化が進み、大規模改修工事の見学会等の記事ありがたく、防火の記事も興味深く読みました。」
(豊中市.74才)

「管理組合の役員のなり手がないことはいずこの管理組合も課題です。とりわけ理事長であるが、理事長一人に委ねることなく、またその業務を簡素化に努める必要があろうかと考えています。」(吹田市.81歳)

快適な住空間をあなたに！

管理組合運営でのお困りごとや、
ささいな疑問、何でもご相談ください。

TEL.06-6245-8906

日本ハウズイング株式会社 大阪支店

〒541-0053 大阪市中央区本町2丁目6番8号 センバ・セントラルビル6階

マンション管理業：国土交通大臣(5)第030805号



**マンション管理は、
日本ハウズイング**