



組合員の相続は他人事ではない

第10回新時代のマンションセミナー&ワークショップ

11月16日(土) 梅田・毎日インテシオで開催

「マンションと相続～組合員の相続は他人事ではない～」をテーマに、第10回新時代のマンションセミナー&ワークショップ(主催・集改センター)が、11月16日(土)、大阪・北区梅田の毎日インテシオで開催されます。

財産を共有している管理組合にとっては、組合員個人の相続問題であっても、管理組合に多大な影響を与える場合があります。

例えば、遺族が相続放棄をした場合、残った部屋の管理は誰がするのか。今後発生する経費は誰が負担するのか。また、一人暮らしの人が亡くなったとき、管理組合がまずしなければいけないことは何か。そういう組合員個人の相続問題に管理組合が巻き込まれないようにするには、事前にどのような対応をとっていけばいいのでしょうか。

民法が改正され、相続に関して組合員個人と管理組合が直面することになる問題を、セミナーで整理し解説します。そして、今後、起こるかもしれない様々なケースを、クイズ形式にして参加者同士で対応策を楽しく考え学びます。

■日時 2019年11月16日(土)

13時30分～16時30分(開場・受付13時より)

■会場 毎日インテシオ 4F

大阪市北区梅田3丁目4番5号

(毎日ビルディング 大阪本社)

JR大阪駅より 徒歩5分

阪急、阪神、地下鉄各駅より 徒歩10分

■定員 70人(先着順)

■内容

①セミナー「区分所有者の死亡は他人事ではない」(講師:九鬼正光弁護士)

②ワークショップ(クイズ形式)

■参加費 無料

■お申し込み・問合せ先

NPO法人集合住宅改善センター

(電話 06-6943-8383)

ホームページからお申し込みいただけます。

<http://www.shukai.or.jp/>



会場地図

も く じ

「集改塾」公開セミナーを開催-----2面
大阪の社長は高い所が好き?-----7面

豊中北コーポラス、車いす用昇降機を設置-----3面
九鬼弁護士のブログより「管理組合は解散できるか」-----8面

改修技術のさらなる向上へ

「集改塾」公開セミナーを開催しました

集改センターは8月7日、集改塾「第2回公開セミナー—修繕工事に関する専門知識&施工技術講習会」を開催しました。

同センターでは、マンション改修工事に携わる技術者・営業担当者らのスキルアップを図り「集改塾」を毎月開いていますが、材料メーカーの協力を得て昨年に続き公開セミナーを実施したものです。

冒頭、松山代表理事は「5年前、賛助会員の社員を対象に『集改塾』を始めた。私は新築の設計を経て20年ほど前からマンション改修のコンサルタント業務に移ったが、現場に携わっている担当者の技術が低く、知識が不足していることを強く感じました。

ゼネコンに入社する人は大学や専門学校で建築を学んだ人が大半ですが、改修業の場合、必ずしもそうではありません。大学の文系を出た人などは今まで学ぶ機会がなかったのが現実だと思います。学ぶ機会さえ与えれば改修業の何たるか、面白みも分かるはずです。それで始めたのが『集改塾』でした。昨年から賛助会員以外にも対象を広げ、より多くの人に参加していただくことにしました。これを機会に自分自身でも勉強し、仕事に



松山功代表理事

役立てていただきたい。

セミナーでは新入社員から5年目程度までを対象に基礎知識を中心にしました。さらに勉強を希望する方は、毎月第1水曜日の午後7時から8時半まで、大阪建築会館3階の会議室で開いている集改塾にぜひ参加していただきたい」とあいさつしました。

セミナーに移り、「下地補修・シール」(コニシ)、「塗装工事」(日本ペイント)、「防水工事」(田島ルーフィング)を各メーカー担当者が説明しました。



エントランスに「車いす用昇降機」を設置

豊中北コーポラス 完全バリアフリー化へ

豊中北コーポラス（神島治美理事長）では、マンションの完全バリアフリー化を実現するため、このほどエントランスに車いす用昇降機を設置しました。

同マンションは豊中市永楽荘4丁目に位置する総戸数115戸7階建ての大規模マンションです。エントランスが坂道に面し、玄関までは階段になっていました。

住民からの要望もあり、管理組合では、車いすでも上り下りしやすいよう、昇降機の設置を検討していました。当初は階段式昇降機を計画しましたが、介助人とともに荷物も運べる垂直昇降機に変更しました。

竣工式は10月7日に開かれ、神島理事長、工事関係者、アドバイザーの松山功集改センター代表理事らでテープカットを行いました。

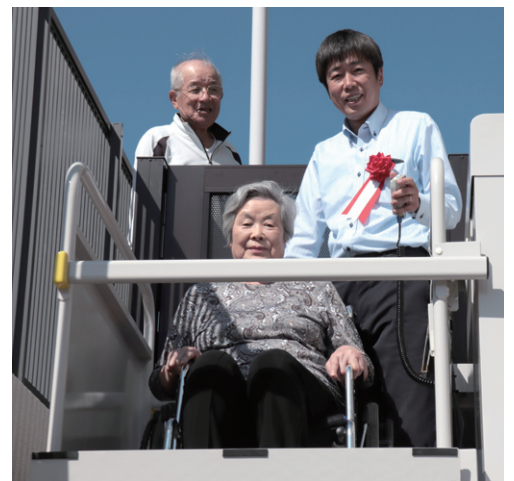
既存のマンションに垂直昇降機を設置するのは珍しいケースです。設置後、住民からは「ビール瓶など重い荷物も運べるので便利」「マンションが完全バリアフリーになったため、高齢になっても長く住める」と大変好評を得ています。



エントランスに設置された昇降機



介助者と一緒に乗り込み



そのまま電動で2.5m上まで移動



神島理事長（左から2人目）、松山代表理事（同3人目）と
工事関係者でテープカット＝10月7日、竣工式で

マンション大規模修繕は 建装工業へおまかせください。 総合リニューアルの専門企業です。

- 大規模修繕工事
- 設備改修
- 内装リフォーム



専門のスタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

KENSO 建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・新潟・柏崎・茨城



<http://www.kenso.co.jp>
QRコードまたは検索から簡単アクセス

建装工業

検索 🔍

住まいと暮らしの
創造企業グループ

長谷工グループ
HASEKO

※「住優師」:
マンションを知り尽くした、
各種診断をおこなう
専門チーム。



まずは、診断。

じゅう ゆう し ※
「住優師」にお任せください!

テレビCMでおなじみの

マンションの
ことなら

長谷工 HASEKO

長谷工の 4 つの 診断

※地域により、一部対応できないメニューもございます。

1 建物診断

大規模修繕を控えたマンションの
劣化状況を診断します。

2 耐震診断

耐震改修の指標となる、マンションの
耐震性能を診断します。

3 設備診断

電気設備や給排水衛生設備の
劣化を判定し、安全性を確認します。

4 環境・省エネ診断

省エネ改修の実現の為に客観的な環境診
断を行い、総合的な解決策を見出します。

💧 給水管は築20年前後、排水管は築30年前後から「赤水」「漏水」をきっかけに改修時期を迎えます。 🩸

長谷工の 給水管改修

《サップスR工法》

- 新築仕様の管材とシステムに改修
- サビにくく耐久性の高い材料
- 工期が短く、負担が少ない
- 特許・技術審査証明取得 工法
- 改修実績 共用:33,000戸、専有:11,000戸

共用部はステンレス管に専有部は樹脂管に交換



長谷工の 排水管改修

《HJインコア工法》

- すまいながら施工・短工期
- 低コスト
- 低騒音・低振動
- 技術審査証明取得 工法
- 改修実績 14,000戸

排水管の傷んだ箇所を絞って補修・補強



長谷工 リフォーム



0120-04-4152

受付時間/9:00~17:30(土・日・祝日定休)

住優師

検索 🔍

www.haseko.co.jp/reform/



暮らしも価値も ひとつ上へ

Elevating your life and its value.

それがビケンテックの
マンションリニューアル事業です

人に、環境にやさしい建築リニューアル。

BIKENTEC 株式会社

BIKENTEC

ホルムアルデヒド放散等級

F☆☆☆☆

強く美しい塗料で
お住まいをいつまでも若々しく

POWER
O-DE FRESH

超低汚染 水性2液形シリコン樹脂系塗料

パワーオーデフレッシュSi

つや有り・7分つや有り・5分つや有り・3分つや有り・つや消し

超低汚染 水性2液形フッ素樹脂塗料

パワーオーデフレッシュF

つや有り・7分つや有り・5分つや有り・3分つや有り・つや消し

〈超低汚染の最高峰〉(*) 持続する潤い効果で、
長期にわたり『潤い肌』を維持

(*) 2016年10月現在当社比

日本ペイント

検索

<http://www.nipponpaint.co.jp>


NIPPON PAINT CO.,LTD.

Basic & New

大規模修繕工事関連保険は！



当社の事業精神

にお任せください！

リスクマネジメントサービス

- ・ 企業が継続事業体 (Going Concern) として安定して事業を継続発展させてゆくためには、これを脅かす種々のリスクによる事故発生の防止や、発生する損害の軽減に努めると共に、万一の事故による経済的負担への備えが必要です。
- ・ 保険制度は、事故に対する善後策として中心的な役割を果たしています。
- ・ 当社では企業を取り巻くリスクを洗い出し、総合的に分析した上で、もっとも合理的な保険プログラムをご提案いたします。



- ☆ 24か月メンテナンス付組立保険
- ☆ 足場侵入時 盗難保険
- ☆ 管理組向け 検査時 傷害保険
- ☆ 大規模修繕瑕疵保険
- ☆ 第三者賠償責任保険

株式会社総合保険代理店 日本リスクマネジメント

〒563-0025 大阪府池田市城南2-2-1-302
TEL 072-751-8109 Fax 072-751-8209
E-mail : jrm0063@osk3.3web.ne.jp
URL <http://iaa-jrm.com/>



担当：山下

LIXIL
リニューアル

株式会社 LIXIL リニューアル

関西支店

大阪市淀川区西中島3-10-11 LIXIL新大阪ビル8階



マンションリフォーム 施工事例

○アルミサッシ



●Before



●After

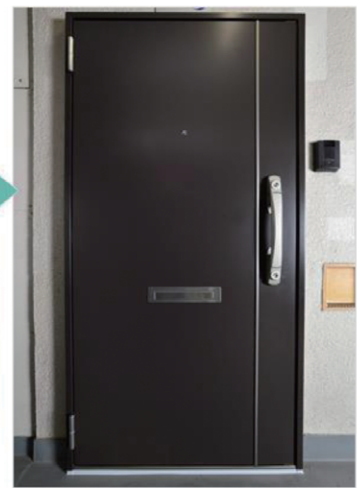
Point !

・築37年が経ち、アルミサッシにも経年劣化による「隙間風」や「可動不具合」が目立つようになったため、カバー工法によりアルミサッシを交換しました。
・単板ガラス⇒高断熱複層ガラス (FL5-A16-LowE 5シルバー) に交換し室内の快適さを向上させました。

○玄関ドア



●Before



●After

Point !

・旧プレスドアをカバー工法により新しい玄関ドアに交換しました。
・耐震枠仕様で、扉と枠で8mmのクリアランスをとって、地震で変形した時には吸収します。地震による建物変形時にも開放できるドア機能が装備され安心できるようにになりました。

大阪の社長は高い所が好き？

東京商工リサーチの調査結果

東京商工リサーチの調査（9月18日発表）によりますと、マンションに住む社長宅の平均階数は5.35階という結果が出ました。マンションに住む社長は高い階に住んでいるイメージが強いようですが、「意外に地に足をつけて落ち着いている」（同調査）ことがわかりました。同調査は、東京商工リサーチが保有する企業データベースから、マンションに住む約50万人の社長を抽出し、分析しています。

都道府県別にみますと、最も高い平均階数は、東京都（6.12階）を押さえ、なんと大阪府（6.82階）が堂々のトップでした。地元不動産業者の説明によりますと、「大阪に住む社長は、ステータスだけでなく、景気づけに高層階に住む」とのことです。

ちなみに、平均階数のトップ10は▽大阪府▽東京都▽滋賀県（5.87）▽広島県（5.59）▽福岡県（5.39）▽兵庫県（5.30）▽香川県（4.91）▽北海道（4.90）▽宮城県（4.86）▽新潟県（4.80）。逆に低い順では▽長野県（3.16）▽山梨県（3.18）▽栃木県（3.21）▽福井県（3.32）▽群馬県（3.39）▽福島県（3.40）などです。

市区郡別では、再開発が進む東京都中央区の13.37階に次いで、大阪市福島区が12.49階で2位に入っています。以下、▽大阪市港区（11.39）▽東京都港区（10.78）▽大阪市北区（10.62）▽東京都江東区（10.36）の順で、タワーマンションの建ち並ぶウォーターフロントや再開発地域で平均階数が高くなっています。

売上高別では、売上高10億円未満の社長宅の平均階数は5.56階ですが、売上高10億円以上になると8.21階、100億円以上は8.36階に上昇します。大企業の社長が、東京、大阪など大都市に集中していることも関係しているようです。

産業別の平均階数は、金融・保険業が6.72階で最も高いという結果が出ました。金融業は東京や大阪など都市部に会社が集中し、タワーマンションに住む社長が多かったためと推測されます。



不動産業は6.22階で2位でした。タワーマンションの販売や仲介を手掛ける不動産業の社長も高層階を好むようです。

面白いのは建設業で、4.1階と10業種のうち最も低いことがわかりました。

上場区分別では、マザーズの11.04階が最も高く、次いで、東証1部の10.26階、JASDAQが9.72階と続きます。新興市場に上場する企業の社長は特に上層階に住む傾向があり、上昇志向の強さがマンションの高層階に反映しているのかもしれませんが。

一方、未上場は5.35階で、平均階数はマザーズの半分以下となっています。

年代別では20代以下が5.07階と最も低く、30代、40代からピークの50代の6.24階まで平均階数は高くなります。その後60代で6.09階、70代以上で6.92階と高齢になると再び低くなります。

人気の部屋番号は「201」でした。次いで、「101」、「202」、「102」となり、低層階の部屋番号が上位を占めました。1階から7階の各階で、末尾「1」となる部屋番号の順位が高く、角部屋を社長は好んでいるようです。

九鬼正光弁護士の「独り言ブログ」より

「管理組合は解散できるか」

ブログのURL : <https://kukilaw-mansion.com/>

管理組合法人の解散は、区分所有法 55 条に解散規定があり、建物の滅失、建物に専有部分がなくなったとき、そして集会の決議によって解散できることとなっています。

解散しますと清算手続きに入ります。法人組織にした管理組合が法人を廃止して元の管理組合に戻ろうとするとところもあります。集会の決議で解散をしようとするのです。そのときも清算手続きが必要となります。

解散すると権利能力なき管理組合が残り、元の組合組織が復活するということとなります。つまり集会の決議による解散の場合は管理組合が消滅することにはなりません。

権利能力なき管理組合の場合は？

権利能力なき管理組合の解散はどうでしょうか。

管理規約に解散規定はありません。解散するという根拠はどこにあるのでしょうか？

区分所有法によると区分所有建物が出来上がった時に管理組合は自然発生的に存在するということを定めていると解釈されています。区分所有法 3 条の区分所有者による団体構成というところでは。

したがって、管理組合の解散を区分所有者が

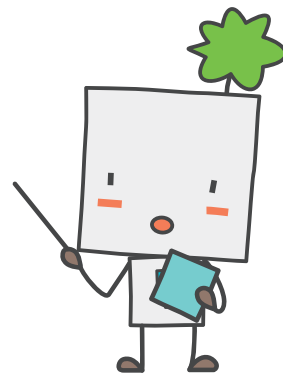
集会の決議、4 分の 3 の特別決議であったとしても解散を認めるものではないと私は解釈します。

仮に解散が出来たとして、区分所有建物の管理は誰がどうしていくのでしょうか。

では全区分所有者が解散に賛成すればどうでしょうか。このようなケースは専有部分となる戸数が少ない小規模の建物でしか現実性が乏しいと思いますが、全員が賛同すればなんでもできるのかと言う問題です。ここは区分所有法 3 条の団体を構成するという規定が強行規定かどうかという問題になるのではないのでしょうか。

私は、区分所有建物の存続には区分所有者で構成される管理組合の存在が必要不可欠であり、管理組合が中心となって建物の維持管理をしていくこと、そのことが区分所有者の利益となりかつ、近隣住民の生活の安定（マンションの存在は地域社会にとっての生活環境に大きな影響を与えることになります）を保持することにつながると考えますので強行規定と考えます。

従って、集会決議での解散はできないと考えます。



**** 集改センターの概要 ****

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 57 名

■NPO 法人認証

平成 15 年 1 月 31 日（認証番号 府活第 2-290 号）

**** 入会のご案内 ****

■正会員（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP 作成等のマンション相談も受付けます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください