



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒540-0011
大阪府中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL <http://www.shukai.or.jp/>

区分所有者の相続は管理組合にも影響

第10回新時代のマンションセミナー&ワークショップを開催

集改センターは2019年11月16日、大阪市北区の毎日インテシオ会議室で、「マンションと相続～運命共同体のマンション管理組合～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&ワークショップを開きました。

第一部では九鬼正光弁護士が講師となり「区分所有者の死亡は他人事ではない」と題して講演。第二部では出席者も参加して、ワークショップを行い、管理組合が相続に関連するさまざまな問題に直面した場合の対応などについて話し合いました。

開会にあたり、松山功代表理事は「今年、民法が120年ぶりに大改正されました。これに伴って、マンションについても改正の影響が出てくるものと思われます。こうした点も踏まえ、今回は、『相続』というテーマを取り上げ、区分所有者が亡くなった場合、管理組合にどのような影響があるかを考えることにしました」とセミナーの趣旨を説明しました。

続いて、九鬼弁護士が講演。独居の区分所有者が死亡した場合や、区分所有者の夫が亡くなり、同居していた妻が一人暮らしになった場合などを例に、管理組合がどのように対応するべきか、関連する法律を踏まえた手続きを示しました。(講演の要旨は2、3面に)



あいさつする松山功代表理事

第二部では、テーブルごとに参加者が議論し、その結果を発表しました。

なお、当日のアンケートでは、「普段考えないことを考えられてよかった」「一人暮らしで参考になった」「いろいろな意見が聞けてよかった」「自分だけでなく、みんなが困っているのが分かった」「関心の高さに驚いた」などのご感想をいただきました。(アンケートの結果は8面に)



ワークショップ風景

も く じ

九鬼弁護士の講演要旨----- 2～3面
現場レポート「圧送ローラーで能率アップ」----- 7面

紙上名刺交換----- 4～6面
公開セミナーのアンケート結果----- 8面

「区分所有者の死亡は他人ごとではない」

九鬼弁護士の講演要旨

【ケース 1 独居の区分所有者が死亡した場合】

財産を持っている人が亡くなり、相続人がいないとか、相続人全員が相続放棄した場合には、債権者などの利害関係人が「相続財産管理人」の選任を家庭裁判所に申し立てます。

管理組合も利害関係人として、申し立てできます（民法952条）。ただ、その場合、大阪では家庭裁判所に100万円を予納しないといけません。

相続財産管理人は、官報に公告を出したりして亡くなった人の財産や債務などを調査します。

そして、「特別縁故者」の申し出を待つことになります。特別縁故者とは、相続人以外の人で財産を承継できる立場にある人です。

特別縁故者は自分から名乗り出る必要があります。どんな人が特別縁故者になるかと申しますと、多いのは内縁関係にある奥さん、養子縁組していない事実上の養子、長く介護をしてきた人などです。

特別縁故者に分与されなかった相続財産は、国庫に帰属することになります。国庫に帰属するといっても、放っておいて国庫に帰属することはありません。実際には、相続財産管理人が、相続財産の処分をして金銭に換えることになります。

以上が一般的な処理になります。



次に、マンションの部屋は専有部分といわれ、区分所有権の対象になりますが、建物の共有部分は全区分所有者の共有であり、敷地も同じです。

共有において、共有者が死亡し、相続人がいない場合は、その共有持分は他の共有者に帰属する（民法255条）ことになりますが、区分所有法では敷地と建物の分離処分が禁止されています。

したがって、結果としては先の一般的な場合と変わりはありません。



九鬼正光弁護士

では、管理組合としては、どのように対応していくべきでしょうか。

流れとしましては、以下のようになります。

①相続人の調査（一般的には管理会社に依頼）



②相続人の存在を確認できない



③家庭裁判所に相続財産管理人を選任してもらう



④特別縁故者がいるか



⑤相続財産管理人によって、その住戸である専有部分を処分してもらい、滞納監理費を支払ってもらう。残余財産（金銭）は、国庫に納入してもらう。

管理費は誰に請求するか

【ケース 2 区分所有者の夫が亡くなり、同居していた妻が一人暮らしになった場合】

こうしたケースは多くあり、登記簿を見ると

亡父の名義のままになっていることも少なくありません。

管理組合として懸念されることは、管理費等の支払いです。

夫が亡くなってからも、管理費の支払いに遅れがなければ問題ありません。

管理費の支払いが遅れると、管理組合は誰に請求するのかが問題です。

これまでは、マンションを誰が相続したかによって、その相続人に請求することになります。

それは妻の場合もあり、子の場合もあります。

遺産分割が未了のときは、相続人代表を決めるなどしてもらい、請求することもあります。



この問題について、相続法改正が関係するかもしれません。

今回の法改正で、「配偶者居住権」が設けられました(改正民法1028条以下)。

この制度は、遺産分割によって、配偶者に配偶者居住権を取得することが合意されたときのみ認められます。

「区分所有権は、長男が承継するが、居住権は配偶者が取得する」内容の分割が可能になりました。

そして、1034条1項で、居住建物の費用負担として、「配偶者は居住建物の通常必要費を負担する」と定められています。

この規定をマンションに当てはめると、「管理費は配偶者が負担する」と読み替えることができます。

私は、管理費の請求は区分所有者にすべきものと考えますので、改正法の影響は受けないと考えます。管理組合は、家庭内の問題にはタッチしませんので、あくまで区分所有者に請求すれば良いと思います。配偶者の居住権に関する改正民法の施行(2020年4月1日)以後、こうした問題が起こるかもしれませんが、この話を思い出してご参考になしてください。

【ケース3 独居の区分所有者が認知賞になったらどうするか】

民生委員など行政機関との関わりを確認します。高齢で独居であれば、関わりがあります。

子供がいても、遠方に住んでいれば民政委員の対象者となります。そうした方と連絡を取り、管理組合でも連絡窓口を確保しておくことが大事です。

ゴミ屋敷問題、ペット問題、異臭問題、孤独死の問題もあります。区分所有者の死亡や認知は、管理組合にとって避けて通れない問題です。管理組合がどう取り組めるのか考える必要があります。



新年あけましておめでとーございます

匠の会

アーキヤマデ株式会社

代表取締役社長 山出 敬太郎

〒564-0053 吹田市江の木町24-20
電 話 06(6385)1261
FAX 06(6337)0192

アイホン株式会社 大阪支店 大阪リニューアル営業所

所長 佐野 浩二

〒540-0005 大阪市中央区上町1丁目5番16号
電 話 06-6765-0229
FAX 06-6766-0202



アキツ工業株式会社

代表取締役社長

児島 一利

karutoshi kojima

URL <http://www.akitsu-kogyo.co.jp>

〒553-0001 大阪市福島区海老江1丁目9番23号 E-mail:kojima@akitsu-kogyo.co.jp
tel.06-6454-3700(ダイヤルイン) fax.06-6454-1248 tel.06-6454-0221(代)

株式会社アクシス

代表取締役 高橋 秀行

〒590-0962 堺市堺区寺地町東1丁目1番16号
電 話 072-242-3901
FAX 072-242-3918

ISO - 9001 認証取得



旭技建株式会社

代表取締役会長 辻田 清輝

代表取締役社長 長尾 育将

本社 〒566-0054 摂津市鳥飼八防1-19-4
TEL : 072-650-6020
FAX : 072-653-6810

AGCポリマー建材株式会社

大阪営業所 所長 清川 和人

〒553-0001 大阪市福島区海老江5-2-2
電 話 06-6453-6401
FAX 06-6453-6605



株式会社大阪防水工業所

代表取締役 佐伯 忠雄

〒570-0015 守口市梶町1丁目40-5
TEL 06-6903-0016
FAX 06-6905-1572

電気・換気・空調・防災・省エネ・映像音響
地域に根ざした、
確かな技術、確かなサービス

ISO9001 / ISO14001
認証取得企業
ISO9001 / FS70328
ISO14001 / EMS509304



岡崎電工株式会社

〒600-8843 京都市下京区朱雀内畑町7 TEL 075-314-1158 FAX 075-314-1382

www.okaden.kyoto.jp



永年の信頼と実績！



株式会社 小野工建

代表取締役社長 小野 展 康

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6丁目4番2号
TEL.06-6389-2831(代) FAX.06-6380-6515

化研マテリアル株式会社 西日本支社

〒564-0062 大阪府吹田市垂水町3-17-25
第一福徳ビル1階
電 話 06-6310-9170
FAX 06-6310-9177

カンサイ建装工業株式会社

代表取締役 草刈 健太郎

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-14-5
TEL 06-6195-5334 / FAX 06-6195-5414



大阪販売部
販売部長

関西ペイント販売株式会社

前川 克彦

〒541-0042 大阪市中央区今橋2丁目6-14
TEL 06-6203-5701 FAX 06-6203-5603
E-mail : maekawa@ais.kansai.co.jp

関西ペイントHPアドレス <http://www.kansai.co.jp>





株式会社 ケンスイ

代表取締役
社長

千原 重信

CHIARA SHIGENOBU

大阪府大阪市淀川区1-3-40 〒574-0071
TEL 072 (863) 1123
FAX 072 (863) 1124
URL : http://www.ken-sui.co.jp
E-mail : info@ken-sui.co.jp

建装工業株式会社 関西支店

社団法人 大阪府建築士事務所協会会員

執行役員支店長 山本 保俊



建装工業

〒564-0063 吹田市江坂 2-1-52
TEL : 06-6821-3511(代) FAX : 06-6821-3511

本社 〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1



株式会社 興亜

代表取締役 滝川 太郎

本 社 〒601-8411 京都市南区西九条南町56
電 話 075 (672) 0161
F A X 075 (672) 0164
滋賀支社 〒520-2331 滋賀県野洲市小篠原1918-1
電 話 077 (586) 2636
F A X 077 (586) 2637
大阪営業所 〒569-0054 大阪府高槻市若松町36-22
電 話 072 (661) 6657
F A X 072 (661) 6657

コニシ株式会社

取締役上席執行役員 土木建設営業本部

本部長 巖 利彦

〒541-0045 大阪市中央区道修町1-7-1
北浜コニシビル
TEL 06 (6228) 2961
FAX 06 (6228) 2927

建築防水・塗装・土木材総合商社



代表取締役会長

松本 俊一

ジャパンマテリアル株式会社

本社 大阪府吹田市江坂町1-23-5大同生命江坂第2ビル5F 〒564-0063
TEL (06) 6192-9101 FAX (06) 6192-9102
honsha@japanmaterial.co.jp
http://www.japanmaterial.co.jp

株式会社 ショウユウ建工

代表取締役 壺井 紀男

〒583-0009 大阪府藤井寺市西大井2-271-1
電 話 072(931)1155
F A X 072(931)1156

テレビ・防犯カメラ・LED・インターホン工事

〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目10
TEL.075-934-3622 FAX.075-934-3624y-jinzai@cpst.plala.or.jp
http://www.jinzaitushin.jp/

大和技研株式会社

代表取締役 井出 正一

〒664-0020 伊丹市寺本東1-3-30
TEL 072-777-3366
FAX 072-777-3367

大和ライフネクスト株式会社

事業開発部 西日本事業開発課

〒532-0011
大阪市淀川区西中島5丁目14番22号
TEL 06-6306-3836 FAX 06-7662-8642
www.daiwalifenext.co.jp

タキロンマテックス株式会社大阪支店

取締役 大阪支店長 久我 直人

〒530-0001 大阪市北区梅田3-1-3
ノースゲートビルディング16F
TEL 06-6453-8170
FAX 06-6453-8177

TOHO株式会社 関西支店

常務執行役員
支店長

稲田 俊是

〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町2-1-9
電 話 06-4964-1621
F A X 06-4964-1623雨漏り解決王 あらゆる漏水の検索
http://www.amamori-kaiketuou.com

株式会社なにわ建築保全

一般社団法人 全日本雨漏調査協会会員
(特許第5366338号) ※会員 A27-11001
NETIS登録番号: kk-190023-A〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号
電 話 06-6783-8811
F A X 06-6783-8822
info@amamori-kaiketuou.com

新年あけましておめでとーございます 匠の会



新年あけましておめでとうございます

匠の会

日本ペイント株式会社

代表取締役社長 喜田 益夫

〒531-8511 大阪市北区大淀北2-1-2
TEL 06(6455)9320
FAX 06(6455)9325
本社 〒140-0004 東京都品川区南品川4-7-16



有限会社日本リスクマネジメント

専務取締役 山下和伸

大阪府池田市城南2-2-1-302 (〒563-0025)
TEL.072.751.8109 FAX.072.751.8209
携帯.080-3775-1868
E-mail: jrm0063@osk3.3web.ne.jp
http://iaa-jrm.com/

鳥害対策専門会社 株式会社バードストッパー

代表取締役 杉本 英知

〒559-0012 大阪市住之江区東加賀屋2丁目7-16
TEL 06-6683-5132
FAX 06-6683-5142



株式会社 長谷工 リフォーム

常務執行役員 宮井 清彦

〒540-0026 大阪府中央区内本町2丁目4番7号
電話 (06) 6941-4152
FAX (06) 6941-4153



株式会社 ハマキャスト
代表取締役
濱中 陽子
Yoko Hamanaka
＜本社＞
大阪市北区堂島2丁目3番5号 〒530-0003
大阪堂島ビル7階
Phone 06-6485-8882 / Fax 06-6485-8883
HP <http://www.hamacast.co.jp>

株式会社ビアンコジャパン

代表取締役 長東 義浩

〒601-8362 京都市南区吉祥院長田町47番地
TEL. 075-693-5531 FAX. 075-693-5522
<http://www.biancojapan-online.jp/>

BIANCO
J A P A N

株式会社ビッグビート

<http://www.b-beat.co.jp>

代表取締役 西川 雅雄

〒533-0032 大阪市東淀川区淡路5-9-19
TEL 06-6309-6211
FAX 06-6309-6212



リニューアール・システム
FUJIKEN.CO.,LTD.
株式会社 フジケン
品質管理部長
一般建築業工務所技士・RST講師
谷口 允一
H.P.080-1480-1750
〒557-0063
大阪市西成区南津守6丁目1番85号
TEL:06-6655-5455 FAX:06-6655-5456
E-mail: office@fk-fujiken.com
URL: <http://fk-fujiken.com>

的場商事株式会社

代表取締役 的場 広宣

〒564-0037 吹田市川岸町21番45号
TEL 06-6381-3818
FAX 06-6381-3496

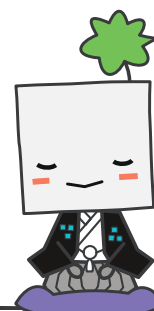


LIXIL
リニューアール
株式会社 LIXILリニューアール
第一事業本部 関西支店
支店長 山下 智久
〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11
LIXIL新大阪ビル8階
電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206

YKK AP株式会社 リノベーション本部 大阪改装支店

支店長 太田 哲也

〒540-8534 大阪市中央区谷町4-8-7
TEL 06(6944)8762
FAX 06(6944)8790



現場レポート

「圧送ローラー」活用で能率アップ

チサンマンション第一江坂 大規模修繕工事

チサンマンション第一江坂（吹田市垂水町3、7階建90戸）の大規模修繕工事では、外壁のローラー塗装を効率的に行うため、圧送ローラーを導入して高い効果を挙げました。

1972年に建築された同マンションは、スタッコを吹き付けたあとローラーで凹凸をつけて仕上げた、立体感のある重厚な壁面が特徴です。ただ、表面の凹凸が深いため、改修の際は一般的なローラー塗装が難しいなど工夫が必要でした。

そこで、今回工事を担当したダイワテック㈱（神農竹夫社長）は、塗料の飛散が少なく、均一かつスピーディーに塗れる圧送ローラーを導入することになりました。

10月15日にテスト施工し、塗膜の状態を確認したあと、11月11日から圧送ローラーを導入。12月9日には神農社長自ら現場に出向き、塗装を陣頭指揮しました。

今回の工事には、精和産業㈱の低圧エアレス塗装機「とばな〜い TB-8」と圧送ローラー「PR-20W（ウール）」および「PR-20M（砂骨）」。

塗料は日本ペイントの水性二重反応硬化形シーラー「水性シルクシーラー厚膜」、1液水性反応硬化形シリコン樹脂塗料「スーパーオーデフレッシュ Si」、エスケー化研の厚付け仕上塗材「シポロックベース」などが使われました。



塗装機に圧送ローラー用ホースを装着



圧送ローラーによる塗装作業



まずは通常のローラーでテスト施工



神農社長（中央）自ら陣頭指揮

公開セミナー「マンションと相続」のアンケート結果

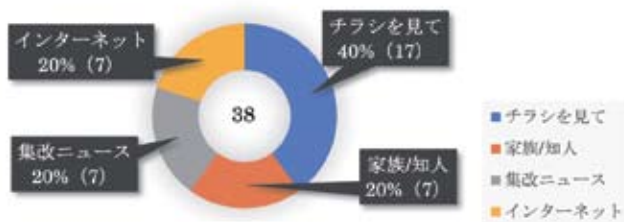
(1面関連) 公開セミナー「マンションと相続」のアンケート結果によりますと、「セミナーに参加した理由」は「相続について深く知りたかったから」(57%)が最も多く、以下「理事や専門委員として勉強したかったから」(31%)、「NPO集改センターのセミナーなので」(6%)、「仕事や研究の参考にしたくて」(4%)でした。

「セミナーに参加した感想」は「とても良かった」(56%)、「まあまあ良かった」(33%)とおおむね好評でした。

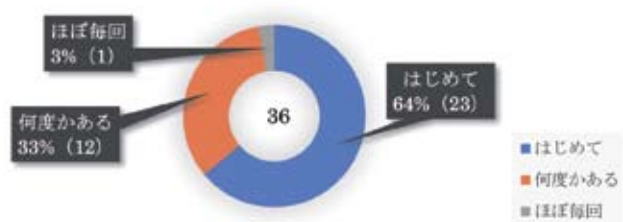
また、「今後、取り上げてほしいテーマ」は、「コミュニティの形成について」「高齢化対策」「管

理組合法人化について」「マンション保険の見直しと適正化」「マンション管理のあり方」「老朽化、高齢化、環境改善、居住者意識改革」「マンションの資産向上対策」「マンションの高齢化対応」「役員のなり手不足への対応」「建て替えに向けて何から始めるか」「臨時出府の決議。決算についてのセミナー」「防災」「マンション修繕・維持管理を具体的に」「入居者台帳と個人情報」などのご意見をいただきました。次回はこれらのご意見を参考に、より充実したセミナーを企画していく予定です。

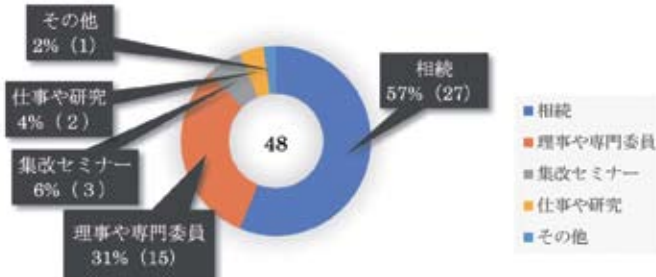
本セミナーを何で知りましたか



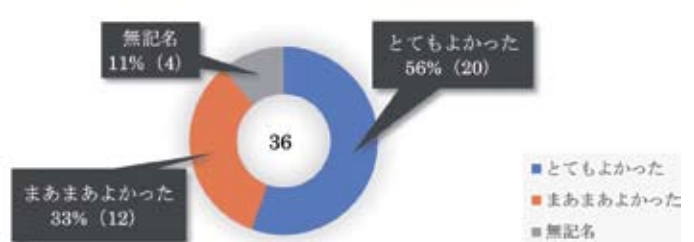
本セミナーの参加回数について



本セミナーに参加した理由



本セミナーに参加した感想



**** 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