



## I'mネット通信 No. 38

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

### 第8回定期総会開催後の講演

第8回定期総会終了後、首藤媾平様から以下のご講演を頂きました。

#### 1、「真の区分所有者の把握(確認)をどのようにされていますか？」について

この演題は、会員の方から首藤様に寄せられた問い合わせの内容です。時期を同じくして、「日経新聞紙上に相続登記の置き去りで発生する諸問題の記事」がありました。各マンションも将来の問題化防止の意味で理解しておく必要があるのではとのことから、このような場合の管理組合の対応策を説明いただいたものです。

- ① これは当初の区分所有者であったご主人が死去されているにもかかわらず、区分所有者の変更手続きがなされていないことから、
  - ・総会の招集通知書、出欠届、議決権行使書も故人名で行使されている。
  - ・管理費、積立金、使用料の振替口座は故人名義の預金口座のままである。
  - ・集合名札、自宅扉の名札が故人名のままである。
  - ・輪番制の役員には、未亡人が故人の名前または未亡人の名前で就任している。
- ② これら4点に関しては、管理規約で『区分所有者に対して』又は『組合人に対して』と規定してあるので、管理組合としては、区分所有者の確認は登記の確認しかないので、相続登記が為されない限り故人のままである。
- ③ 質問者のマンションでは、111戸の内、10戸前後が未亡人で相続登記未了。中には20年近く経過しているケースもあり、その内1戸では、未亡人も死去されており、二次相続が発生しているのは明らかであるが、いまだに最初の名義のままである。
- ④ 事情を聴くと、相続の認識がない＝自分のものになったという意識がない、そのまま変わらず住んでいても支障がないことで、相続の手続きを要する事態がなかった。(相続税課税対象に達しなかった、家族・親族の誰も相続について何も言わなかった。)
- ⑤ 相続登記が義務制でない以上、家族・親族間の事情に立ち入ることは出来ない。しかし、預金口座の幽霊状態は銀行取引上問題で、発覚次第、口座凍結となり、管理費等の振替が不可能となる。預金口座だけ、現状の負担者の名義にすればよいとの意見もあるが、賃貸人居者等からの徴収の事態を避けるために、『組合員の預金口座から』と規定した趣旨が崩れる。
- ⑥ 実は、前述の二次相続の区分所有者が最近度々複数月の滞納を重ねているが、真の相続人が子供なのか他の親族なのかも分からない為に、実際に法的手続きを進める際には、幽霊相手の手続きは出来ず、先ず相続手続きをさせることから取り掛かると、ますます複雑な事態になることを懸念しています。そこで、相続登記の確認以外の方法で、『真の区分所有者』を確認し、確定させる方法はないものかと伺います。

首藤様からは、標準管理規約(単棟型)の

(組合員の資格)

第 30 条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなった時に喪失する。

(届出義務)

第 31 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

以上の部分を説明いただき、第 31 条関連コメントとして、届け出様式を示して下さい。

(規約および総会の決議の効力)

第 5 条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

以上の条項の説明も頂きました。

又、以下は自分の考え方であるがと、前置きがございましたが、管理規約が守られていなければ、守らせるのは管理組合の義務であり、放置していれば管理組合の責任である。管理会社に任せるのではなく、役員一人一人が点検する立場にあることを認識していただきたいと、管理組合の責任とは何かという領域を明確に示してくださいました。

加えてマンション管理センター通信 2017 年 12 月号掲載の相続人不存在への対処(横浜マリン法律事務所、弁護士石川恵美子氏)の記事から説明を頂きました。

区分所有者が死亡し、その後誰も相続したという連絡がなく、管理費等が滞納されてしまうことがあります。死亡後、滞納が始まり2か月ほど経過したら、相続人搜索を、司法書士や弁護士に依頼しましょう。本当に独りぼっちだったり、相続人が相続放棄してしまい相続人が居なくなったりした場合は、管理組合は、家族裁判所に相続財産管理人選任の申し立てをします。相続財産管理人は、相続人を探し出す一方、このマンションを売却して、各種債務を清算して、裁判所の審判によって報酬を差し引き、なお、余剰があれば国庫に納めて、管理人の仕事が終わらせます。管理組合が予納金を裁判所に納めても、この売却代金が多ければ、かなりの金額が管理組合に戻ってくる可能性があります。したがって、管理費等の滞納額を積み上げて放置しておかずに、さっさと、相続財産管理人を選任して当該マンションを売却してもらい、新しい区分所有者から管理費等を支払ってもらう方がよいでしょう。問題は、この部屋の住人が、自殺した場合には、なかなか買い手がつかないことがあります。しかし、最近このような『訳アリ物件』を購入し、転売や賃貸する業者も出てきて市場が動いているようですので、諦めないで取り組んでください。

以上の説明がありました。

## 2. マンション共用部分の建物状況調査(インスペクション)について

今、日本では高齢社会から生じる人口減少で既存住宅の戸数が世帯数を上まっています、世の中では家が余っている状態です。2013年の総務省の調べでは全国で820万戸の空き家が、2033年になると 20,150 万戸に増加するとの予測もされております。そんな状態にもかかわらず、現在の日本では中古住宅の流通が新築を含めた全体の 14.7%と、欧米各国の約70%から90%と比べて非常に低い状況で、今なお日本には新築神話

が根強いことが分かります。そこで国は、中古住宅の売買が進まない理由の一つに、購入者が住宅の質に対する不安を抱えていることや、売り主も一般の方である場合、瑕疵担保の責任を負わせるのは困難であることを問題とし、不動産取引のプロである住建業者(不動産業者)は中古住宅の売買契約時に、主要構造物(基礎、壁、床、はり、屋根、等)の建物状況調査(インスペクション)を実施する検査事業者の斡旋と、建物状況調査が行われた中古住宅が取引される調査結果を重要事項として説明されることが義務付けられました。平成30年4月施行。

この制度を宅地建物取引業法の一部改正する法律の概要として、ご説明いただきました。

#### ▼宅地建物取引業法の一部改正する法律

- 中古住宅として取引される物件に対し、購入予定者が希望した場合などに『建物状況調査』が行われることになりました。詳細は前述の通り
- 建物状況調査(インスペクション)とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が行う、建物の基礎、外壁等、建物の構造耐力主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査である。

#### 改正宅地建物取引業法が及ぼすマンション管理組合への影響

##### ①改正宅地建物取引業法について

宅建業者に義務つけられた内容は、①売主または買主との媒介契約締結時に『建物状況調査』を実施する検査事業者の斡旋の可否を示すこと。すなわち建物状況調査』を実施する検査事業者の紹介が出来るかできないかを伝えること。②過去一年以内に『建物状況調査』が行われた既存住宅を取引される際、調査結果の概要を買主へ重要事項説明時に説明すること。尚、調査結果の有効期限は無いが、時間の経過と共に建物の現状と調査結果との間に乖離が生じることが考えられるため、重要事項説明の対象となる建物状況調査は、調査を実施してから一年以内のものとしします。③売買契約締結時に建物状況調査の結果について、売主・買主双方が内容を確認し、売主および買主に契約書面の一部として交付すること。

##### ②建物状況調査とは

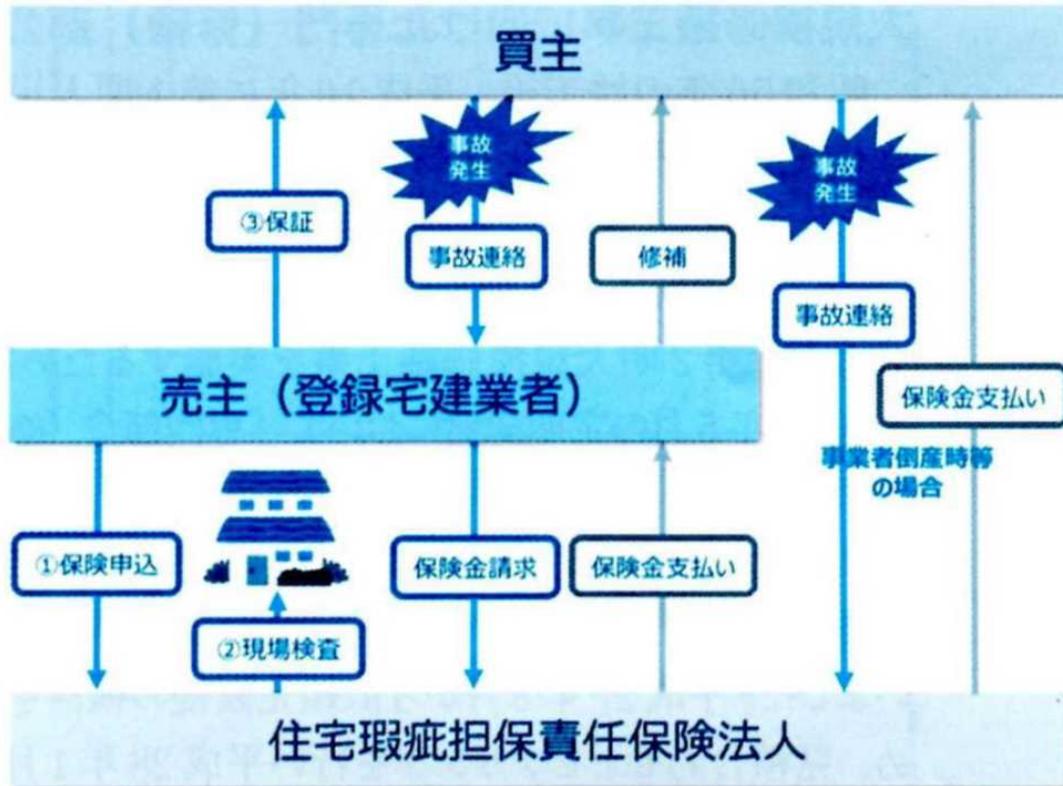
- 原則として視・計測を中心とした非破壊による調査とする。
- 共同住宅の調査の場合、専有部分だけではなく外壁・屋根(屋上)・廊下・エントランス等の共用部分に関する調査も含まれるので、調査依頼者が管理組合の承認を得るよう指導している。
- 建物状況調査は、対象住宅に生じている劣化事象等の有無を確認することを目的としている。したがって、現行の建築基準法関係法令への適合性の確認や、耐震性や省エネ性能等の住宅の性能の程度を判定すること、住宅の構造耐力上主要な部分等への隠れた瑕疵の有無の判定や瑕疵がないことを保証する調査ではありません。

##### •既存住宅売買瑕疵保険の概要(既存住宅売買瑕疵保険とは?)

- 既存住宅売買瑕疵保険とは、既存住宅流通(中古住宅売買)に際して、基本構造部分の隠れた瑕疵により生じた損害を補償するため、宅建業者又は検査事業者から申し込む任意の保険です。よって、登録宅建業者や登録検査事業者が保険契約者となり、住宅取得者は『瑕疵保険が付加された住宅を取得する』ということになります。
- 既存住宅売買瑕疵保険の対象となるのは、原則として新耐震基準に適合した(昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた)住宅に限ります。
- この既存住宅売買瑕疵保険には、買取り再販タイプと個人間売買タイプがあり、買取り再販タイプは、宅建業法上の売主責任に対応したもので、住宅瑕疵担保保険法人に登録した宅建業者が被保険者(保険契約

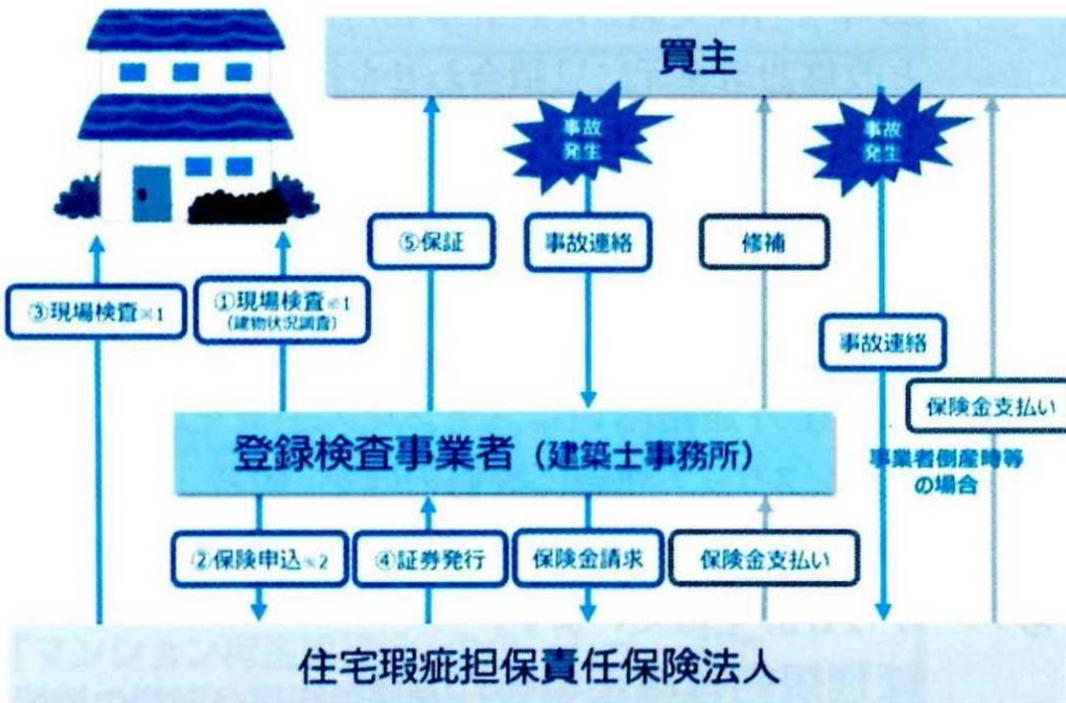
者)となります。

### ①買取り再販（宅建売）タイプ



- ・「②現場検査」は、建築士資格を持った住宅瑕疵担保責任保険法人の検査員が中古物件の検査を行い、検査に合格しないと保険に加入できません。

### ②個人間タイプ



- ・個人間タイプは、売主が買主に対する瑕疵担保責任を全て負うことが困難であるため、登録検査事業者が売主に代わって買主への保証責任を負う場合、瑕疵保険法人に登録をした検査事業者が被保険者(保険契約者)となり、保険契約を締結します。
- ・住宅の引き渡し後に、『構造耐力上主要な部分』または『雨水の侵入を防止する部分』等に瑕疵が発見された場合、①修繕費用、②調査費用、③仮住まい・転居費用等が保険金として支払われる。
- ・「③現場検査」は、建築士資格を持った住宅瑕疵担保責任保険法人の検査員が中古住宅の検査を行い、検査に合格しないと保険に加入できません。
- ・既存住宅売買瑕疵保険の契約に際しても、専有部分や共用部分に於いても建物状況調査と同等の調査が行われる。
- ・既存住宅売買瑕疵保険を利用することにより、住宅ローン減税等の税制特例など、買主にとってメリットとなるケースもある。
- ・今後建物状況調査と同様に既存住宅売買瑕疵保険の検査が多く実施されることが予想されます。

### ⑤管理組合として建物状況調査への対応と管理組合にとってのメリット

- ・建物状況調査をすることによって建物の劣化事象等を明らかにすることとなるので、管理組合(組合員)にとっては一見デメリットしか無いように思われるかも知れません。しかし、建物状況調査をすることにより、
  - ①調査依頼者(売主もしくは買主)から建物状況調査の情報を得ることで、劣化事象等を知ることができ、修繕計画に反映させることができます。
  - ②建物の維持管理に対する組合員の関心が喚起されます。
  - ③区分所有者にとっては、マンションの適正な価値を反映させた取引ができます。
- ・「良質の中古住宅を安心して取引ができるようにする」という法改正の趣旨や、以上のメリット等を予め理解していただき、管理組合として「円滑な建物状況調査の実施」にご協力をお願いいたします。
- ・具体的には、
  - ①調査依頼の承認(調査依頼者は調査結果を管理組合に提出することとする等、予め承認のルールを決めておくことも考えられる。)
  - ②調査申込時に必要な書面の開示(設計図書や長期修繕計画等)
  - ③調査時の立会い(鍵の開閉等)を準備しておくことが必要です。
- ・管理組合の了承(具会的には)
  - ① マンション内への立ち入り
  - ② 調査の実施(立ち合い)
  - ③ 関係書類の提供
  - ④ コンクリート壁面を打撃する調査を実施する場合の詳細
  - ⑤ 組合員への事前周知等です。
- ・マンションの基本的情報・関係書類の提供
 

管理組合が調査を了承する際に、併せて、マンションの基本的情報や関連書類の写しを提供することのご協力をお願いします。

  - (a)マンションの基本的情報：所在地、構造種別、階数、延床面積、建築確認済日等の情報
  - (b)耐震性に関する書類：新耐震基準に適合しているかどうかを確認するための書類で、確認済証、検査済証など

(c)長期修繕計画：維持管理について適切に行われていることを確認するための書類です。当該確認ができた場合は、屋上の調査を省略することができます。

(d)図面：調査や調査報告書の作成の際に資料として使用します。

#### ④調査項目と調査部位

調査項目は、主に次の二つです。

- ① 構造耐力上主要な部分(柱、梁など)
- ② 雨水の侵入を防止する部分(屋根・外壁・外部に面した建具等)

上記の具体的な部位は、①外壁、②エントランスから調査対象の一住戸までの経路上の各部位(共同廊下等)、③屋上。

このほかに、調査対象の1住戸の専有部分について、設備機器、設備配管を併せて調査する場合があります。

#### ・調査時間・立会の必要性

一般的な調査時間は、1時間ほどです、屋上の調査やコンクリート圧縮強度試験を実施した場合は、2～3時間程度要する場合があります。

管理組合の方は、必ずしも調査に立ち会う必要は有りません。しかし、

- ① 集合玄関のオートロックの開錠
- ② 屋上に上がるハッチ等の開閉
- ③ 屋上に手すり等がない場合の立会い

等については、常駐している管理員の方などへの手配が発生することが考えられます。

#### 総括

以上、詳細にわたりご講演くださいました。今、分譲マンションを取り巻く社会環境変化は多岐にわたり、それらの多くは初めての体験的な要素に包まれていると思います。それだけに、住民も管理組合も今までの延長線で培った体験価値で判断することなく、学びの精神でこれらの変化要因に真摯に対峙すべきではと思いました。

最後に、マンション管理センターの長田様が、事例としてお話くださった駐車場の問題から、分譲マンションの区分所有者が待たねばならない『四つの共同』の一つである共同利用の精神で、問題に立ち向かう重要性を強く感じました。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。  
いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内  
TEL / 072-655-2755 (直通)  
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会・総会は平成31年1月11日(金)19時から  
男女共生センターローズ WAM 501 会議室にて行います。**