

“NPO 宮管連” お役立ち情報 Vol. 43

2023/07

マンション管理セミナーを開催しました 4月22日(土)

4月22日に宮崎市民文化ホールにおいて、マンション管理セミナーを開催しました。

今回のテーマと講師

第1部：「2回目の大規模修繕・設備工事と長期修繕計画」

- (1) 築20年超え、2回目の大規模修繕・設備工事の考え方
- (2) 長期修繕計画を見直そう

講師：坪内 真紀 氏 (坪内一級建築士事務所)

第2部：「ふれあいサロンについて」(社会福祉法人 宮崎市社会福祉協議会)

講師：五明 映 氏 (地域福祉係)



第1部では、マンションの年代別の性能基準から始まり、築20年超の改修ポイントと長期修繕計画のポイントを項目別に詳しく説明されました。

第2部では、「ふれあいサロン」について、市内のサロン活動内容の紹介、ふれあいサロン開催への流れやサロン立上げ費用の補助等の支援の説明がありました。



“専門家によるセミナー”を開催しました 6月10日(土)

2023年度のセミナーは、4月に開催しました「マンション管理セミナー」に続き、第2弾として、「専門家によるセミナー」を6月10日に宮崎市民文化ホールにて開催しました。

専門家ならではの知識及び最新の情報を得ることができ、今後の修繕工事等の参考になったのではないのでしょうか。

今回のテーマと講師

第1部：「アルミサッシの性能・開口部改修・補助金について」

講師：YKK AP 株式会社 溝部 純一 氏

第2部：「内窓リフォーム・複層ガラスについて」

講師：株式会社 キヨナガ 川野 哲夫 氏

第3部：「マンション管理組合さま向け支援制度のご紹介」

講師：独立行政法人 住宅金融支援機構
九州支店 安達 淳也 氏



※ ホームページのリニューアル後にはセミナーの動画が観られます。

区分所有法の見直しについて（法制審区分所有法制部会資料より）

現在、区分所有法の見直しが法務省、国土交通省等を中心に進められていますが、2023年6月8日には、法制審区分所有法制部会から中間試案（案）が公表されました。

中間試案（案）の内容は、以下の第1～第4の方策で構成されています。

区分所有法制の改正に関する中間試案（案） 2023年6月8日

第1. 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1. 集会の決議の円滑化

- (1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
- (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
- (3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- (1) 所有者不明専有部分管理制度
- (2) 管理不全専有部分管理制度
- (3) 管理不全共用部分管理制度

3. 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

- (1) 法定の多数決割合の緩和
- (2) 規約による多数決割合の緩和

4. 区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

5. 専有部分の保存・管理の円滑化

- (1) 他の区分所有者の専有部分等の保存請求
- (2) 専有部分の使用等を伴う管理（配管の全面更新等）
- (3) 管理組合法人による区分所有権等の取得
- (4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

6. 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

7. 管理に関する事務の合理化

- (1) 集会におけるウェブ会議システムの活用
- (2) 事務の報告義務違反に対する罰則
- (3) 規約の閲覧方法のデジタル化

8. 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化



第2. 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 建替えを円滑化するための仕組み

- (1) 建替え決議の多数決要件の緩和
- (2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

2. 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

- (1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
- (2) 全ての専有部分の工事を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）
- (3) 敷地の一部売却

第3. 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1. 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化
2. 団地内建物の建替えの円滑化
 - (1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
 - (2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和
3. 団地内建物・敷地の一括売却
 - (1) 一括建物敷地売却決議
 - (2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）
 - (3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）
4. 団地の敷地の分割
 - (1) 団地の敷地の共有物分割の請求
 - (2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

第4. 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和
 - (1) 大規模一部滅失
 - (2) 全部滅失
2. 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

上記の第1～第4の方策の中で、「第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」の「集会の決議の円滑化」について明記いたします。

➤ 集会の決議の円滑化について

(1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

ア) 集会の決議からの除外

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）における所在等不明区分所有者の集会の決議の母数からの除外に関し、次のような規律を設ける。

- ① 裁判所は、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は、当該区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者、管理者又は理事の請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外する旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外決定」という。）をすることができる。
- ② 所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、①の規律により所在等不明区分所有者の除外決定を受けたときは、管理者又は理事に対し、遅滞なくその旨を通知するものとする。

イ) 集会の招集の通知

所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者に関して、区分所有法第35条の規律を次のように改める。集会の招集の通知は、所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者には、発することを要しない。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア) 集会の決議の成立

集会の決議の成立に関する規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。次の各号に掲げる集会の議事は、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決する。

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更決議及び復旧決議
- ③ 規約の設定・変更・廃止の決議及び管理組合法人の設立・解散の決議
- ④ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議

イ) 集会の招集の通知

集会の招集の通知に関する区分所有法第35条第1項本文の規律を次の下線部のように改める。集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

議決権行使者の指定に関する区分所有法第40条の規律を次のように改める。

専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、民法（明治29年法律第89号）第252条第1項及び第2項の規定により、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。会議の目的たる事項が建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議であるときも、同様とする。

NPO宮管連からのお知らせ ～今後の行事予定～

ホームページのリニューアル

**ホームページをスマホ対応とし、より充実した内容でリニューアルを致します。
リニューアル時期は、7月下旬に予定しています。**

- ◆ セミナーの動画が観られるようになります。（一部会員限定）
- ◆ 情報発信で“ライフサポートみやざき”と“お役立ち情報”が、カラーバージョンで閲覧できます。（一部会員限定）

無料法律相談会（会員限定）

- ◆ 日時：2023年9月9日（土）10：00～12：00
- ◆ 場所：NPO宮管連 会議室
- ◆ 担当：近藤 日出夫 顧問弁護士



＜NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会＞

〒880-0014 宮崎市鶴島2丁目9-6 みやざきNPOハウス205号

■問合せ先：TEL：0985-26-0272

FAX：0985-26-0273

ホームページは
こちらから 

