

# 区分所有法制研究会資料

令和3年7月30日（金）

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会  
会長 瀬下義浩



# 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 概要

所在 東京都文京区春日 2 - 1 3 - 1 芳文堂ビル4階

- 2007年12月 日本マンション管理士会連合会 創立
- 2008年12月 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 設立

## 主な事業

- 会員（42都道府県マンション管理士会）の支援及び連絡調整
- 国及び地方公共団体並びに関係団体との連携及び協力
- 国及び地方公共団体並びに関係団体等に対する要望活動
- マンション管理士制度の周知及び普及
- マンション管理士に関する調査研究
- 登録マンション管理士の研修



## 1, マンション管理士活動の基盤整備

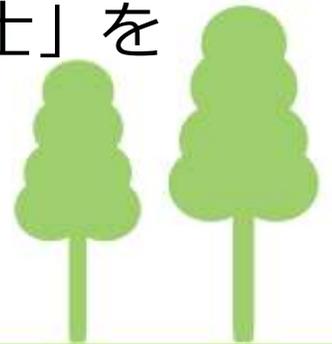
- マンション管理士賠償責任保険制度

日管連では損害保険会社の協力を得て、同制度を創設し、所属マンション管理士に対して付保を奨励しています。

(2021年7月1日現在の加入者 940名)

- 管理組合損害補償金給付制度

第三者管理を選択する管理組合が「マンション管理士」を  
第三者として安心して採用できるようにする制度



# マンション管理士賠償責任保険

マンション管理士の業務として行った行為に起因して加入者（マンション管理士）に対して、損害賠償請求がなされたことによって被る損害をお支払いする保険です。

## 【加入資格】

- 日管連会員会所属のマンション管理士であること。



2021年1月

一般社団法人日本マンション管理士会連合会限定

安心なマンション管理士業務の実現のために・・・

## マンション管理士賠償責任保険



保険期間

2021年1月1日午後4時～2022年1月1日午後4時

お申込締切日

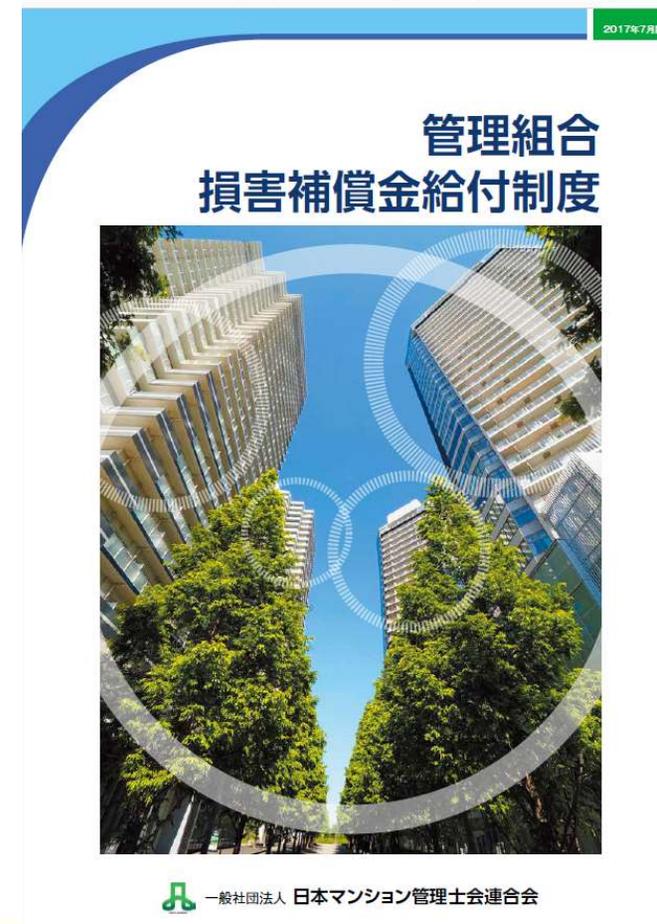
2020年12月18日(金)

※中途加入は、随時受付しております。

加入依頼書が毎月15日までに一般社団法人日本マンション管理士会連合会事務局に到着した場合、保険期間は翌月1日からとなります。

# 管理組合損害保証金給付制度

- 平成30年9月より制度運用開始
- マンション管理士が管理組合の資金口座印を預かる業務において、不正行為により管理組合に損害を与えた場合の補償制度
- 管理組合負担なし
- 制度運営事務費は実施マンション管理士が負担



# 管理組合損害保証金給付制度

- 損害補償金は1億円を上限として、実際の損害額を補償
- 認定マンション管理士制度の創設  
所定の研修受講  
効果測定試験制度
- 「マンション管理士賠償責任保険」加入の条件を満たしたマンション管理士が受託した業務に対して補償

**管理組合の皆さまへ**

**管理組合損害補償金給付制度について**

- 1 補償の対象となる管理組合**  
当連合会に登録するマンション管理士に管理者または理事長、理事、監事等の役員を委託する管理組合。ただし、当該マンション管理士が管理組合口座印を管理する場合には限りません。
- 2 補償する内容**  
当連合会に登録するマンション管理士が不正行為<sup>(注)</sup>を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合に、当連合会がその損害を補償します。  
(注)不正行為とは：員管理組合の所有する金銭に対する窃盗、強盗、詐欺、横領等の故意による侵害行為(過失による行為は含みません。)をいいます。
- 3 補償額**  
1億円を上限として、実際の損害額に相当する損害補償金を給付します。
- 4 補償期間**  
当連合会より管理組合に交付する補償証明書に記載された期間となります。
- 5 補償料**  
補償料はかかりません。

## 2, 管理組合支援

- マンション紛争解決センター®
- マンション管理適正化診断サービス
- マンション管理士情報検索サービス



## マンション紛争解決センター®

- 平成30年8月24日 法務大臣の認証取得

マンション紛争を**ADR**（裁判外紛争解決手続き）によって  
解決するための制度

実施者名簿登録 117名

連携弁護士 16名

日管連は**ADR**実施者育成に努めています。



# マンション管理適正化診断サービス

## 【目的】

- マンション管理の重要性の社会的認知度のアップを目指す  
特に管理組合員においての関心度の引き上げ
- 管理状況にかかわらず「築年数別保険料設定」に対する一石
- 高経年マンションの高額保険料負担における財政破綻の予防
- 診断時の現場経験による所属マンション管理士の底上げ



# マンション管理適正化診断サービス

- 平成27年7月1日よりサービス提供  
(2021年5月31日現在 13, 209棟実施)
- 管理組合の申込みにより診断を実施
- 管理組合の負担なし (無料)
- 「診断マンション管理士」が診断を実施  
「診断マンション管理士」は所定の研修受講  
所定の「マンション管理士賠償責任保険」に加入
- 診断評価は「S」「A」「B」の三段階

損害保険の割引適用制度があります。

**無料** 「マンション管理適正化診断サービス」のご案内

診断レポート付

- 日本マンション管理士会連合会では診断マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しています。
- 診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分火災保険の割引を受けられる可能性があります。
- また、診断レポートは管理状況全般に関する内容となっておりますので、管理水準の維持・向上などにお役立ていただけます。
- 診断は無料です。

「マンション管理適正化診断サービス」の概要

- 1 診断実施者**  
日本マンション管理士会連合会に所属する診断マンション管理士が診断を実施します。
- 2 診断の内容**
  - ①管理運営状況
  - ②修繕計画状況
  - ③法定点検・修繕工事
  - ④その他(防犯対策、防火管理、保険事故歴等)
- 3 診断時にご提示いただく資料**  
(診断当日にご提示いただく資料)
  - ①管理規約、使用細則等の総則集
  - ②長期修繕計画(資金計画を含む。)
  - ③総会議事録
  - ④管理委託契約書
  - ⑤管理費・修繕積立金等の未収金一覧表
  - ⑥工事報告書(大規模修繕工事報告書、給排水管工事報告書、保証書)
  - ⑦の法定点検の報告書(特定建築物等定期調査報告書、建築物定期点検検査報告書、防火設備定期検査報告書)
  - ⑧竣工図書一式(設計図書一式)
  - ⑨消防用設備等点検結果報告書、結果総括表
  - ⑩現在の共用部分保険内容が確認できる資料(保険証券等の写しでも可)
  - ⑪保険金請求書一式(保険金請求書、保険金支払通知書等)
  - ⑫診断内容確認書(診断マンション管理士よりお送りします。)管理組合の署名・捺印が必要です。
- 4 診断料**  
**無料**  
[ただし、あらかじめ定められ、  
た診断内容の範囲に限ります。]
- 5 損害保険の割引制度**  
診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分火災保険の割引が適用できる場合があります。  
※本チラシは「マンション管理適正化診断サービス」のご案内です。保険商品の説明はマンション管理士は行いませんので、予めご了承ください。
- 6 診断レポート**  
管理状況全般に関する診断結果やアドバイスに記載した診断レポートを提供させていただきます。

※このご案内はサービスの概要を記載したものです。ご不明点につきましては裏面に記載の宛先にご連絡ください。

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

# マンション管理適正化診断サービス

## 【メリット】

- 診断の結果を「診断レポート」として管理組合へ提供
- 診断結果を採用する損害保険会社から評価を反映した火災保険料の見積り提供（高評価による割引）
- 「S」評価の場合には、診断マンションの個別専有部における火災保険料の割引適用
- 「S」評価マンションにはS評価ステッカーを贈呈
- ネット住宅情報機関に管理状況評価として「S」「A」を掲載



# マンション管理適正化診断サービス

## 【期待される効果】

- 高評価マンションにおいては、適正な管理の維持
- 「B」評価マンションにおいては、診断レポートを指針に  
今後の管理状況向上促進（管理不全の防止）
- 管理状況を中古不動産流通価格に反映  
（適正管理マンション化率向上の推進）
- マンション管理士活用の管理組合周知  
（専門家活用へのワンステップ）



## マンション管理士情報検索サービス

- 日管連のホームページにて情報公開

日管連の登録マンション管理士のなかで、情報公開を希望するマンション管理士が、事務所情報、地域、得意分野などを登録し、管理組合や区分所有者が、容易にマンション管理士の情報検索を行うことができるサービスを提供しています。



## 「被災マンション法」について

### 【東日本大震災】の経験から

- 発災時（平成23年3月11日）、同法に定めるのは「再建」  
「建物取壊し」「敷地売却」の制度なし
- 公費解体したマンション5棟（当時は全員同意だった）
  - 建替え・・・・・・・・1棟（分譲主が負担）
  - 敷地売却・・・・・・・・3棟
  - 所有権集約・・・・・・・・1棟



## 「被災マンション法」について

【東日本大震災】の経験から

⇒ 平成25年6月26日改正（発災から2年3ヶ月）

5分の4以上の多数決で「建物取壊し決議」「敷地売却決議」が可能となった。

- 「敷地売却決議」ができて、その後の事業法がなく手探り状態
- 「売渡請求」を経て非賛成者の持分を集めていくしかない。
- 「行方不明者」「多額の滞納金」「担保権」の問題等々
- 「建物取壊し」⇒ 各部屋の担保権が共有の敷地に転写



# 「被災マンション法」について

## 【熊本地震】の経験から

- 公費解体（助成）したマンションについて

取壊し決議 . . . . . 4 棟（被災マンション法）

全員同意 . . . . . 5 棟

建替え決議 . . . . . 5 棟（団地一括建替え）

※ この団地一括建替え決議の成功要因として

旧耐震、エレベーターなし、鉄筋コンクリート造4階建、5階建

「上熊本」駅近、容積率に余裕があった。

（5棟100戸から1棟14階建て184戸へ）



## 「被災マンション法」について

### 【熊本地震】の経験から

#### 熊本市の助成を受けて解体したマンション2棟

※ 公費解体申請の締切に間に合わなかったマンション2棟

どちらも新耐震基準のマンション

どちらも傾斜していた。

- 1棟は敷地売却を選択（益城町に隣接）
- 1棟は建替えを選択（熊本駅近く）

※ 建替え後のマンションに戻るのは78戸のうち12戸



## 「被災マンション法」について

### 【熊本地震】の経験から

- 被災マンション法を使つての「敷地売却決議」は1棟のみ。
- 決議の前に「相手方」「見込み額」を決めなければならない。
- 「敷地売却決議」2ヶ月前の通知等、所定の時間がかかる。
- 全員同意の方が早い。

※「建替え」できるのは、立地や条件に恵まれているマンション

※「敷地売却」を選択するマンションが多くなると推察



## 「被災マンション法」について

「大規模一部滅失」のマンションで、政令指定の日から1年以内に「取壊し決議」をすることができる。

- 「公費解体」の期限との関係もあるが、マンションは戸建てと違い、合意形成に時間がかかる。
- 『1年は短かすぎる』



## 「被災マンション法」について

- 震災後には「マンション管理組合」は混乱しています。
- 適切な情報を届け、適切に支援する為、  
専門家チームでサポートする体制が必要だと考えます。
- 「マンション管理士」「弁護士」「建築士」「司法書士」等々
- 「マンション管理士」は管理組合に寄り添い、管理組合を支援する専門家として、多くの専門家をまとめるコンダクターとしての役割が期待できます。



## 「被災マンション法」について

日本は世界有数の地震国です。

更に「首都直下地震」や「東南海トラフ地震」の発生が危惧されています。

- 日本各地で、管理組合をサポートする専門家チームの体制づくりが喫緊の課題であると考えます。



## 「区分所有法」について

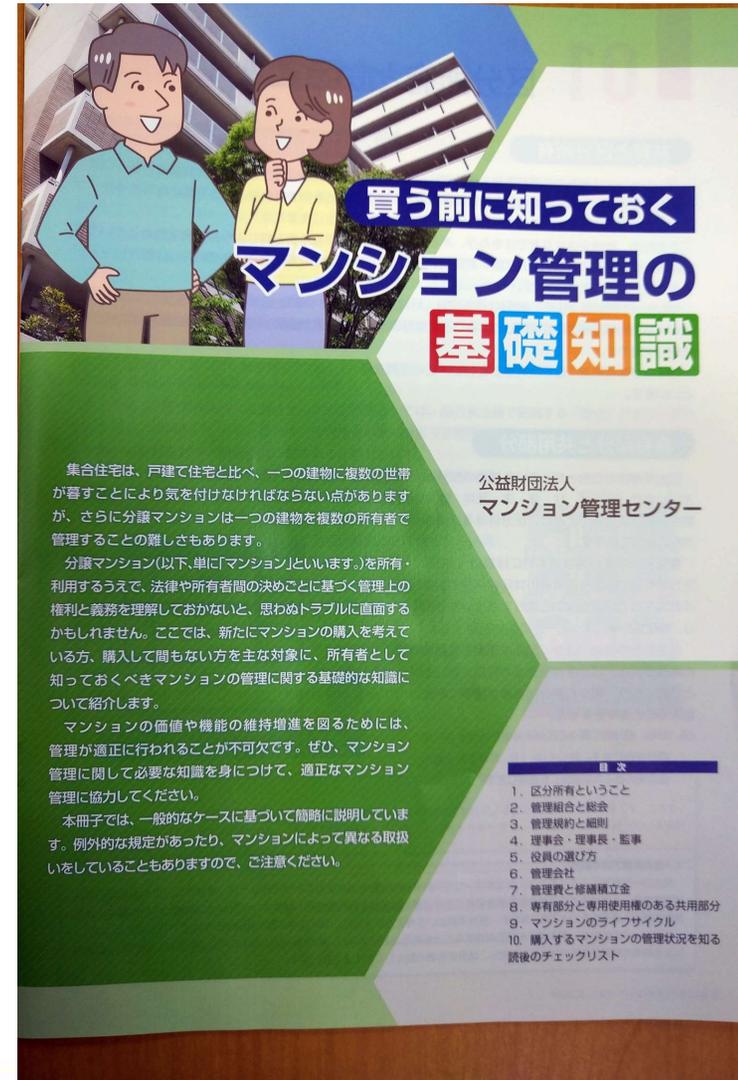
- 『復旧』と『建替え』のみで『解消』『除却』がない  
「マンション建替え等円滑化法」や「被災マンション法」で手当
- 『プロローグはあるがエピローグがない』  
鎌野邦樹氏（前日本マンション学会会長）
- 「区分所有法」に『解消』『除却』の制度を取り入れる時期  
にきているのではないのでしょうか。



# 「区分所有法」について

## 『買う前に知っておく マンション管理の基礎知識』

公益財団法人マンション管理センター発行  
(令和3年3月)



# 「区分所有法」について

## 09 マンションのライフサイクル

- 適切に管理することは所有者の責任
- 最終的には建物を除却することになることを理解しながら、マンションを所有・管理することが必要です。

## 09 マンションのライフサイクル

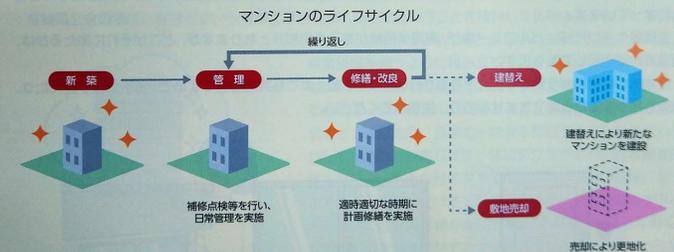
### 寿命はどのくらい？

マンションの建物に一般的に使われている鉄筋コンクリートは、適切に維持管理すれば、相当長期間の耐久性があるとされています。ただし、建物のそれぞれの部分は、経年により劣化します。マンションを安全・快適に利用するためには、劣化して機能が低下した部分は計画的に修繕し、元の水準まで機能を回復することが必要です。また、新築当時と比べて水準を上げようとする改良工事も必要になります。建物の部位・仕様によって想定される修繕の周期がありますので、計画的に適切な修繕・改修を行うことが、マンションの資産価値、居住価値を維持・向上するうえで重要になります。

修繕積立金が高額になるのを嫌い、自分が住んでいる間だけなんとか住めればよいと考える方もいるかもしれませんが、そのつけは後の所有者やマンション全体に及びます。**適切に管理することは所有者の責任**ということをご認識してください。

また、修繕・改良を行ってもマンションの老朽化が進んでしまったり、修繕費用が多くなりその負担が難しくなったりした場合等には、マンションを除却して建替えるか敷地を売却することも考えなくてはなりません。事業手法によっても異なりますが、建替えには区分所有者全員の4/5以上の同意、敷地売却を行うためには全員の同意又は4/5以上の同意が必要になります。これだけの多数の同意を得るためには、時間をかけた議論を行い、区分所有者の意識を高めていくことが必要になります。

**最終的には建物を除却することになることを理解**しながら、マンションを所有・管理することが必要です。



### 高経年のマンションを買うとき

高経年のマンションを購入する場合は、**今後どのような修繕・改良工事が必要になるのか、建替えや敷地売却の動きがあるのかを知っておくことが重要**です。リフォーム後に共用部分の設備配管が変更になり工事のやり直しが必要になったり、長期間居住するつもりだったのに建替えの検討が進んでいたりといたことが無いとも限りません。総会の議事録や理事会の議事録などから、マンションの将来についてどのような動きがあるのかを把握してから、購入するかどうかを判断してください。

## 「区分所有法」について

### 読後のチェックリスト

『マンション管理に関して知っておいていただきたいポイント』  
1～11のチェックポイントがあり、

最後の11には

『いずれマンションは除却する必要があること』

とありました。

マンションを購入する前に是非、読んでいただきたいと思います。



## 「区分所有法」について【事例紹介】

仙台市青葉区「ホテル木町」地上7階建て 地下1階

- 1977年4月開業（4階～7階を分譲）  
東北初の分譲ホテル（当時の販売パンフ）
- 1999年経営会社破産・廃業  
経営会社の持分だった3階以下は競売に
- 水道・電気・エレベーター停止
- 正当な居住者（賃借人）は次々と退去した。
- その後、次々と不法占拠される。

※外壁タイル剥落



## 「区分所有法」について【事例紹介】 続き

### 仙台市青葉区「ホテル木町」

- 2018年7月31日 5分の1招集で管理者選任（廃業から19年）

「復旧」か「建替え」か組合で議論

「取壊し」には全員同意が必要だが困難だった。

2019年9月13日 建替え決議成立

※ 決議に賛成して持分を売却した所有者多数

2020年5月10日 最後の不法占拠者が退去

2021年7月～ 解体開始

※ 敷地の持分で解体費用が賄える場所だった。

※ 正式な「居住者」はいなかった。



# 「区分所有法」について

「区分所有法」に区分所有建物の『解消』『除却』ができる制度を望みます。

おわり

