

## 「マンション敷地の一部を分筆しての売買が可能となりました。」



区分所有法では、マンションの敷地の一部を分筆して売買する場合、区分所有法の建物の敷地の変更にあたり、特別決議（区分所有者及び議決権の各四分の三以上の賛成）が必要です。特別決議により売買が可能となってもこれまでは、分筆（区画形成行為）登記は全員の同意がなければできませんでした。登記は第三者（善意、悪意を問わず）への対抗要件であるので、事実上売買ができませんでした。

この登記問題のため、東京都による用地買収（東京オリンピック道路建設）が遅々と進みませんでした。東京都は、再三東京法務局に改善を申し入れてきましたが、今年3月に法務省から「法務省としては、区分所有法という法律に基づいて処理した分筆、その登記を認めないのはおかしいのではないか、区分所有法の建物の敷地に限り、登記を受け付ける」との回答を得ました。東京法務局より「区分所有法の適用がある建物の敷地の分筆の登記は、区分所有法に基づいた特別決議があれば可能とする。（登記を受け付けてよい）」との回答を得ました。

これまでは、全員の合意がなければ登記を受け付けなかったが、これからは登記官の職権で登記が可能となりました。

但し、特別決議のほか、売買契約書並びに当該区画決定行為及び分離処分可能規約の設定に係る決議が記載された管理組合臨時総会議事録（地積測量図が添付され、敷地のどの部分について区画決定をし、分離処分を可能としたのかが明らかにされている）が添付されていることが必要です。（以下、参考条文抜粋）

区分所有法第21条 建物の敷地及び共用部分以外の付属施設が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地及び付属施設に準用する。

区分所有法第17条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

## 第2回 大相談会開催

昨年実施しました「創立 30 周年記念大相談会」が好評を博しましたので、今後毎年開催することといたしました。マンションにおけるいかなる問題にも対応いたします。この機会に問題解決の糸口をみつけ解決に繋げましょう。

### 実施要領

- 開催日時 平成 29 年 9 月 3 日（日）13 時 00 分～16 時 00 分
- 会場 北九州市商工貿易会館 601 会議室 受付 12 時 30 分  
小倉北区古船場 1-35 ☎ 093-541-2184
- 交通機関 モノレール 旦過駅 徒歩 3 分  
西鉄バス 紺屋町 徒歩 3 分
- 相談ブース 弁護士ブース 2カ所  
一級建築士ブース 2カ所  
マンション管理士ブース 2カ所  
県福管連役員ブース 2カ所
- 相談方法 相談内容により、個別にブースを指定いたします。
- 相談料 無料
- 申し込み 電話又は f a x で予約（県福管連事務局まで。）  
電話 093-922-4877 f a x 093-922-4750
- 当日会場でも受け付けますが、予約を優先させていただきます。
- 主催 NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会
- 共催 北九州市

## 排管洗浄にやさしいホースのご紹介

高経年マンションの気がかりな問題の一つに、排水管の洗浄があります。毎年あるいは 1, 2 年に 1 回行っている排水管の洗浄の度に、ピンホールの発生による階下への水漏れに頭を抱える役員さんは多いはずで、水漏れの事故の多発により、マンション保険の掛金は毎年上がりつつあるようです。



↑「スルーインホース」

排水管の洗浄を行う場合は、役員さんはホースの材質を確認することは大変重要なこととなります。業者さんに配管にやさしいホースの使用をお願いすることや、時には、洗浄の圧力の調整などをお願いする必要もあるでしょう。マンションが古くなれば必然的に設備も劣化が進んでいます。今回ご紹介のホースの使用により、水漏れが全くなくなることを保証するものではありませんが、試してみたいと思われる方は県福管連事務局までお問合せください。業者（賛助会員）をご紹介します。

また、このホースを新規導入される賛助会員さんは事務局までご連絡下さい。



## 分譲マンション管理組合セミナー&無料相談会

県福管連八幡支部では、下記の要領でセミナーを開催します。

開催日時 平成29年9月9日 13時30分から16時45分

会場 ひびしんホール1階会議室 A・B・C・D

北九州市八幡西区岸の浦2丁目1番1号

講演内容

第1部 無料相談会 13時30分～14時00分

第2部 講演1「ふれあいネットワーク活動」 14時10分～15時10分

講師 社会福祉法人 北九州市社会福祉協議会

地域福祉部 地域支援課 課長 杉本 真奈美氏

第3部 講演2「マンション管理規約改正の説明」15時10分～16時45分

～ 国交省は標準管理規約を大幅に改正 ～

～ 役員派遣・民泊防止等気になる改正が盛りだくさん ～

講師 NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会理事

マンション管理士 引間 金夫氏

申し込みは福岡県マンション管理組合連合会事務局まで 093-922-4877

相談だけ・1部だけでも構いません。皆さんのお越しをお待ちしています。

## マンション保険無料相談会のご案内：会員限定

今年度より県福管連では、専門家によるマンション保険無料相談会（会員管理組合限定）を県福管連セミナー室で、開催することになりました。

マンション保険に関わるどんな相談にも、対応させていただきます。

マンション保険料が高くなり、その対応に苦慮されておられる管理組合も多いと思います。

保険内容の見直し、保険料や特約（地震、個人賠償）等、分からないことがあれば、この機会に是非相談されてみては如何でしょうか？

当日はマンション保険証券をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせていただきます。

開催日 平成29年8月23日（水）15：00～17：00

会場 県福管連 セミナー室

相談者 マンション保険バスターズ

ファイナンシャルプランナー 西澤 健之氏

予約制 予約制にしております。お申し込みは県福管連事務局まで

8月19日（金）までにお申し込み下さい。

申込電話番号 093-922-4877

## 7月末～9月度 行事あない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
7月 27日(木) 18時00分～ 20時00分	第2回 理事会	セミナー室	役員
8月 8日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	渡辺 典子 弁護士
8月 8日(火) 16時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	門司 生涯学習センター	吉村、小野
8月 23日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	生涯学習 総合センター	梅崎
8月 23日(水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会(要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険パース 西澤氏
8月23日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上・小野
9月 3日(日) 13時00分～ 16時00分	大相談会(当日でも可) 093-922-4877	商工貿易会館 受付601 会議室前	弁護士 建築士 マンション管理士
9月 9日(土) 13時00分～ 16時45分	八幡支部セミナー	ひびしんホール	杉本 真奈美氏 引間 金夫氏

### よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。

マンションに関わるどんな相談にも、県福管連顧問弁護士(マンション問題研究会所属)が対応させていただきます。

お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみてもは如何でしょうか？  
(連合会の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせて頂いております。

平成29年 8月 8日(火) 17:00～ 渡辺 典子 弁護士

申込電話番号 093-922-4877

事前予約が必要です。